

**Toelichting
wijzigingsplan
Woongebied 2 Vliegbasis Soesterberg**

**NL.IMRO.0342.WPLG0023-0301
Juni 2024**

TOELICHTING

WIJZIGINGSPLAN

WOONGEBIED 2 VliegBasis Soesterberg

GEMEENTE SOEST

Opdrachtnummer	: 99.471
Datum	: juni 2024
Versie	: 8
Auteurs	: mRO b.v.
Status	: Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE van de TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	7
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	8
1.4	LEESWIJZER.....	9
2	BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	INLEIDING.....	10
2.2	SOESTERBERG	10
2.3	VliegBASIS	11
3	BELEIDSKADERS	15
3.1	INLEIDING.....	15
3.2	HART VOOR DE HEUVELRUG	17
3.3	MASTERPLAN SOESTERBERG.....	18
3.4	OMGEVINGSVISIE SOEST EN SOESTERBERG.....	18
3.5	WONINGBEHOEFTE.....	19
3.6	GEMEENTELIJK WATER EN RIOLERINGSPLAN BAARN EN SOEST 2018-2022	21
3.7	LEIDRAAD FYSIEKE LEEFOMGEVING.....	21
3.8	CONCLUSIE BELEID	23
4	PLANBESCHRIJVING	24
4.1	INLEIDING.....	24
4.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	24
5	WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	28
5.1	INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	28
5.2	TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	28
6	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	39
6.1	INLEIDING.....	39
6.2	ECOLOGIE	39
6.3	STIKSTOFDEPOSITIE	40
6.4	NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN	41
6.5	ARCHEOLOGIE	42
6.6	DUURZAAMHEID	44
6.7	BODEM	45
6.8	MILIEUZONERING	46
6.9	GELUID	46
6.10	LUCHTKWALITEIT	47
6.11	EXTERNE VEILIGHEID	48
6.12	WATER	51
6.13	VORMVRIJE MER-BEOORDELING	53
7	JURIDISCHE TOELICHTING.....	54
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55

9	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	56
9.1	OVERLEG CONFORM ARTIKEL 3.1.1 BRO	56
9.2	DIGITAAL WEBINAR WONINGBOUWPROJECTEN ROND VliegBASIS SOESTERBERG	57
9.3	VERDERE PROCEDURE	57

Bijlagen bij toelichting:

1. *Royal HaskoningDHV, Notitie verkeersparagraaf bestemmingsplan Sortie 16, Soesterberg, 7 december 2021;*
2. *LBP\Sight, Akoestisch onderzoek Stemerdingweg 25, 27 en 29, 30 mei 2022;*
3. *LBP\Sight, Woonwijk Vliegbasis Soesterberg in Soesterberg Randvoorwaarden vanwege Industrielawaai, 11 juni 2018;*
4. *Besluit GS van Utrecht, Ontheffing ruimtelijke ingrepen zuidzijde vliegbasis Soesterberg (kenmerk; Z-WNB-RI-REG-2020-0710), 4 maart 2021;*
5. *EcoGroen, Notitie Aerijs-berekening wijzigingsplan 2- woningbouw Vliegbasis Soesterberg actualisatie 2023 (inclusief Aerijsbijlage), 7 juli 2023;*
6. *ECG, Proces-Verbaal van Oplevering, 9 april 2021;*
7. *BAAC archeologie en bouwhistorie, Tweede memo archeologie Vliegbasis Soesterberg, wijzigingsgebieden 2 en 3, 26 oktober 2021;*
8. *Aveco de Bondt, Bodemonderzoek rondom vml. Brandweerkazerne vliegbasis Soesterberg, 27 februari 2019;*
9. *Geofoxx, Rapportage nader onderzoek-2 bodemverontreiniging met PFAS (grond en grondwater) (periode nov 2019 – febr 2021), 11 mei 2021;*
10. *Statenbrief van 30-05-2023 over de financiering PFAS-sanering voormalige Vliegbasis, UTSP-1564917438-29;*
11. *Gedeputeerde Staten van Utrecht, Beschikking uitstel tijdstip saneren, 15-06-2023, UT034208819;*
12. *SWECO, Waterhuishouding voormalige vliegbasis Soesterberg. Uitwerking hemelwaterstructuur (kenmerk; SWNL0267405), 16 oktober 2020;*
13. *Nota van Zienswijzen.*

1 INLEIDING

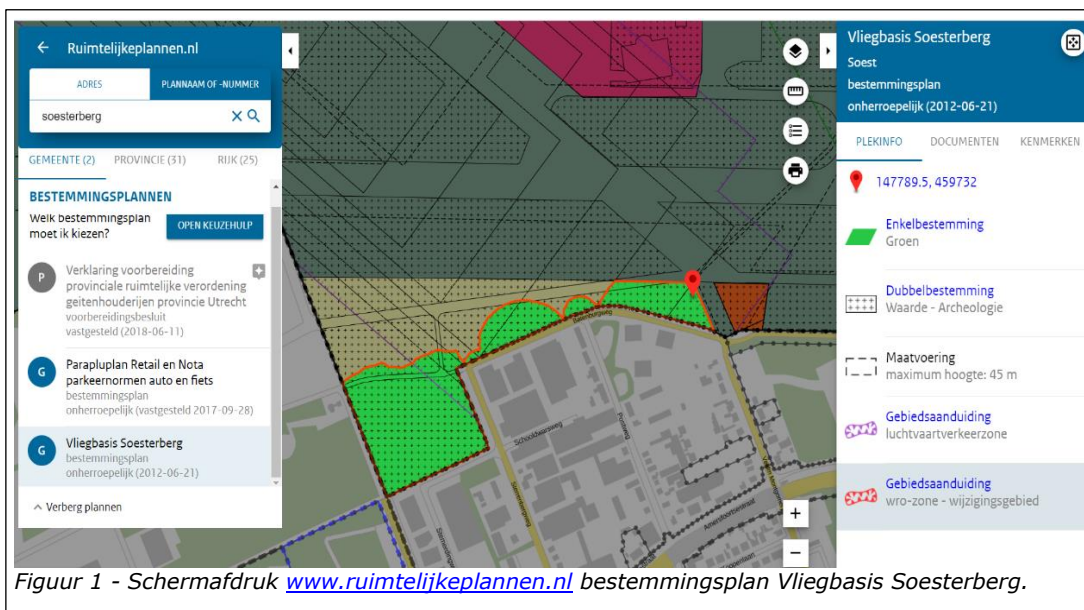
1.1 Aanleiding

De Provincie Utrecht is in nauwe samenwerking met de gemeente Soest en de gemeente Zeist bezig om de voormalige Vliegbasis Soesterberg te transformeren naar een natuur-, recreatie- en woongebied. Daarvoor heeft de Provincie in 2004 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de beide gemeenten en is het terrein in 2009 door de Provincie aangekocht. De samenwerking tussen Provincie en gemeenten is in 2009 en 2015 herbevestigd.

Op de locatie waar het nieuwe woongebied is beoogd, geldt sinds 2012 in zowel de gemeente Soest als de gemeente Zeist een onherroepelijk bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg'. Daarin heeft het grootste gedeelte van het nieuwe woongebied al een woonbestemming gekregen. Langs de rand met het aangrenzende bedrijventerrein Soesterberg Noord kon echter nog geen woonbestemming worden toegekend vanwege het geluid afkomstig van de aangrenzende bedrijfsactiviteiten. Het "geluid-belaste-gedeelte" van het nieuwe woongebied kreeg daarom de bestemming 'Groen'. Om het beoogde woongebied te kunnen realiseren moet deze groenbestemming eerst worden omgezet naar een woonbestemming.

Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten van Elma en Hypsos langs de Batenburgweg beëindigd en treedt er van dit gedeelte van het Bedrijventerrein Soesterberg Noord geen geluidbelasting meer op. Langs de Stermerdingweg dient echter rekening te worden gehouden met de bestaande bedrijfsactiviteiten van het papierrecyclebedrijf PreZero (voorheen Suez) aan de Stermerdingweg 20. Om langs dit gedeelte van de Stermerdingweg toch woningbouw op de vliegbasis mogelijk te maken voorziet het plan in de bouw van een geluidscherm en een aantal dove gevels. Zie hierover hoofdstuk 5.2 van deze toelichting. Op deze wijze is verzekerd dat het bestaande papier recyclebedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd en ook op dit gedeelte langs de Stermerdingweg een goed woon- en leefklimaat op de vliegbasis kan worden gegarandeerd.

Om de groenbestemming te kunnen omzetten naar een woonbestemming is in het geldende bestemmingsplan voor de Vliegbasis Soesterberg al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van deze bevoegdheid kan het College van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan voor de vliegbasis wijzigen en de bestemming 'Groen' langs de rand van het bedrijventerrein wijzigen in de bestemming 'Woongebied'. Zie de groenbestemming met 'wro-zone – wijzigingsgebied' in de schermafdruck hierna.



Gefaseerde aanpak:

De wijziging wordt in fases opgepakt. In een eerder stadium is het gebied tegenover de voormalige bedrijfslocatie van Hypsos en de locatie van Elma ter hand genomen. Op de afbeelding hierna is het betreffende gebied aangeduid als wijzigingsgebied-1.

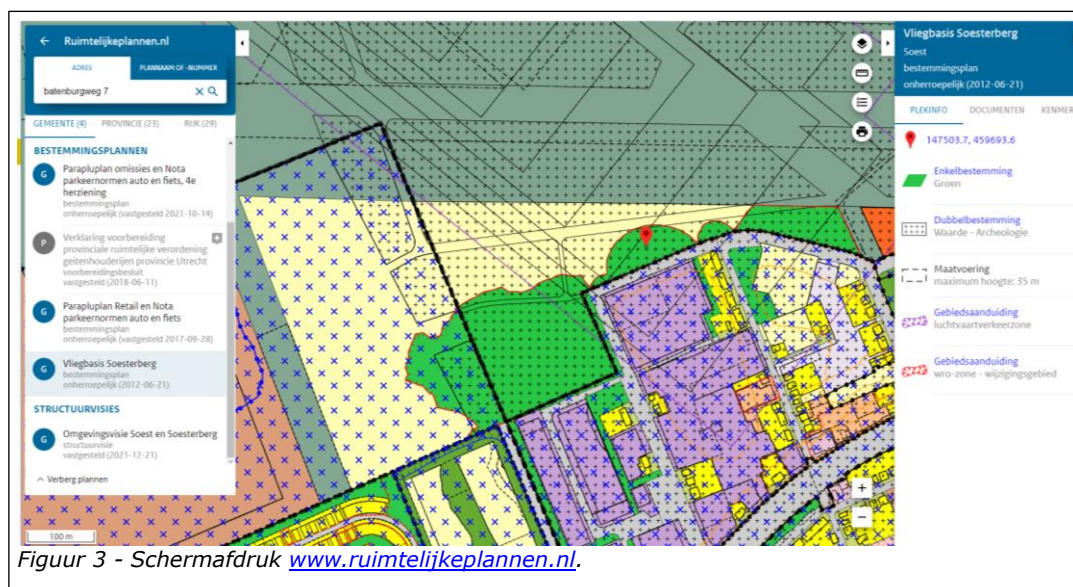


Nu wordt **Wijzigingsgebied 2** opgepakt. Het onderhavige wijzigingsplan voorziet daartoe alleen in de woonbestemming voor wijzigingsgebied 2.

Wijzigingsgebied 3 is op het grondgebied van de gemeente Zeist gesitueerd en zal worden opgepakt door de gemeente Zeist.

Uiteindelijk één woongebied op de vliegbasis:

Het nieuwe woongebied op de vliegbasis is veel groter dan alleen de wijzigingsgebieden (zie de schermafdruck van www.ruimtelijkeplannen.nl hieronder). Het woongebied op ruimere afstand van het bedrijventerrein Soesterberg Noord heeft namelijk al een woonbestemming in het geldende bestemmingsplan. Binnen deze geldende bestemming 'Woongebied' kunnen al woningen worden ontwikkeld. Daarom zijn ze niet opgenomen in dit wijzigingsplan. Ondanks dat het wijzigingsplan is opgesplitst in drie plannen, zijn ze nauw met elkaar verbonden. Uiteindelijk, na het onherroepelijk worden van alle wijzigingsplannen, ontstaat er één woongebied met dezelfde bestemming 'Woongebied'.



Figuur 3 - Schermafdruck www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied (wijzigingsgebied 2) is gelegen op het terrein van de voormalige Vliegbasis Soesterberg even ten noorden van de kern Soesterberg.

De begrenzing van het plangebied is gelijk aan de grenzen van het westelijke gedeelte van de 'wro-zone - wijzigingsgebied' uit het bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg van de gemeente Soest. Het plangebied wordt in het oosten en het zuiden begrensd door de Sterrenbergweg en de Stermerdingweg, en in het westen (gemeente Zeist) en het noorden (gemeente Soest) door de bestemming 'Woongebied' op het terrein van de voormalige vliegbasis.



Figuur 4 – Ligging van de 3 wijzigingsgebieden (met rode begrenzing)

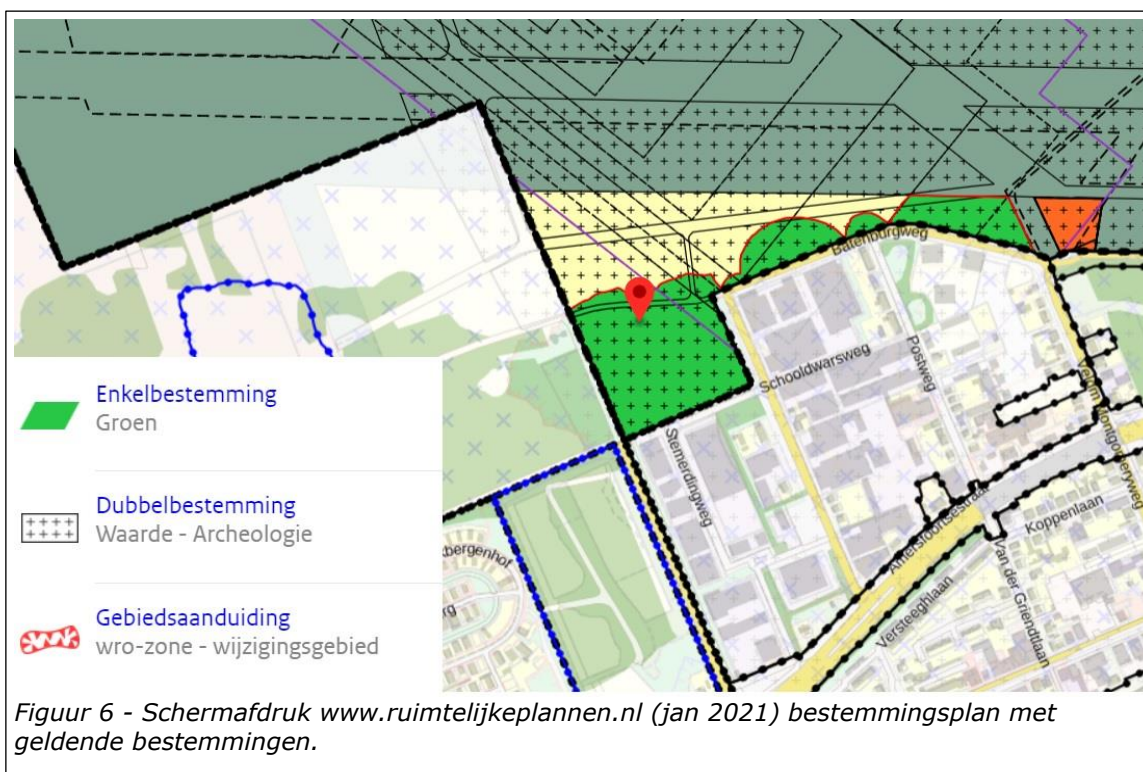


Figuur 5 - Begrenzing plangebied = begrenzing wijzigingsgebied 2.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden voor de nieuwe woongebieden op de Vliegbasis Soesterberg maken deel uit van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' dat op 21 juni 2012 door

de Gemeenteraad werd vastgesteld. In dat geldende bestemmingsplan zijn de gronden aangeduid als 'wro-zone - wijzigingsgebied'. Volgens artikel 5.3 van de regels zijn burgemeester en wethouders bevoegd om gronden met de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' waarbij de bepalingen gelden zoals opgenomen in artikel 10. Deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast als vaststaat dat de aangrenzende bedrijfsactiviteiten niet leiden tot hinder voor de woonfunctie die deze bestemming mogelijk maakt.



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Hier komen onderwerpen aan de orde zoals de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.

In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan wordt gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de randvoorwaarden voor wijziging in het moederplan 'Vliegbasis Soesterberg'. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op verschillende omgevings- en milieuaspecten die van belang (kunnen) zijn voor de beoogde functiewijziging.

Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de juridische planopzet, waarna in hoofdstuk 8 de economische uitvoerbaarheid wordt beschreven.

Ten slotte komt in hoofdstuk 9 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk geeft een beeld van alle voor dit plan relevante aspecten. Allereerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarna komt de ruimtelijke en functionele structuur aan de orde. Deze is daarbij opgesplitst in de volgende deelstructuren: bebouwingsstructuur, groenstructuur en verkeersstructuur.

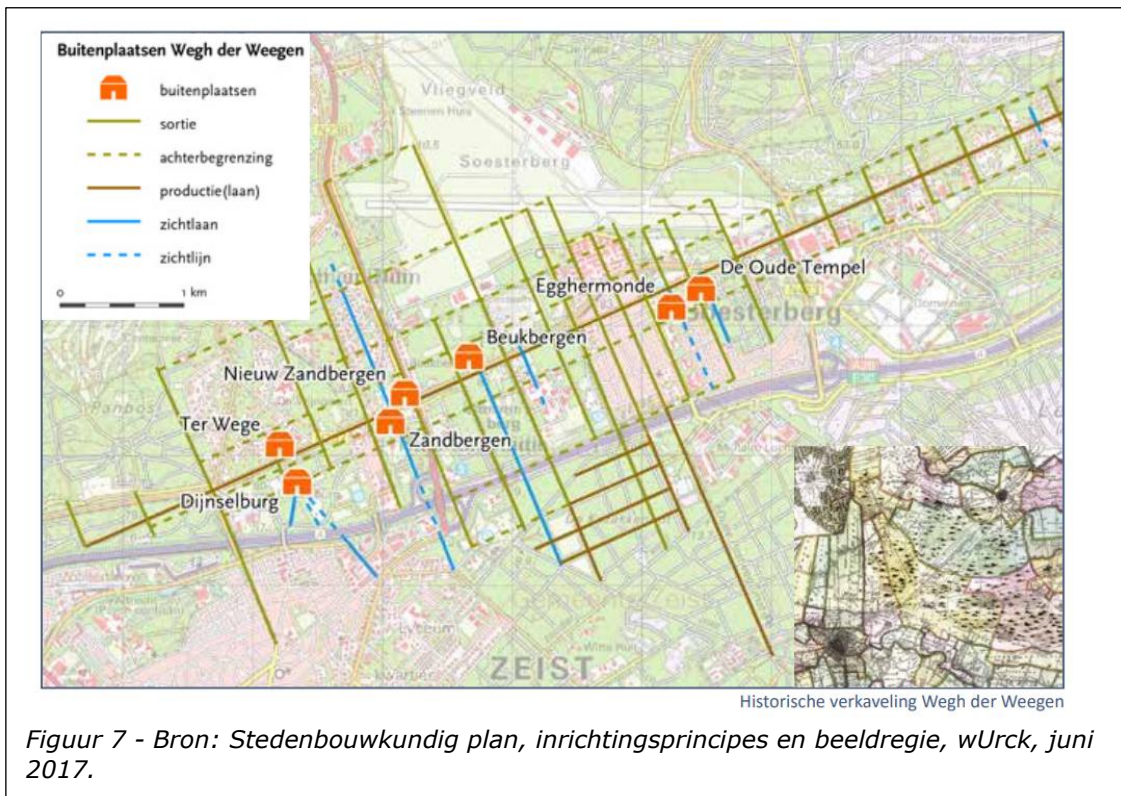
2.2 Soesterberg

Soesterberg is gelegen in het bos- en landgoederenlandschap van de Utrechtse Heuvelrug. Dit landschap werd tot in de 16e eeuw door uitgestrekte heidevelden en stuifzanden gekenmerkt. Ten tijde van de Gouden Eeuw werden door welgestelden uit de stad landgoederen en buitenplaatsen aangelegd. Na 1850 werd de bebossing op grote schaal doorgezet, wat leidde tot het vestigen van diverse instellingen in de bosgebieden. Kenmerkend zijn de vele bossen, afgewisseld met open plekken, resterende heidevelden en stuifduinen, tuinen en uitgebreide parken.

Soesterberg is ontstaan rond de kruising van de Veldmaarschalk Montgomeryweg met de Amersfoortsestraat. In de loop der jaren is de ruimtelijke opbouw van Soesterberg sterk veranderd. Soesterberg ligt nu ingeklemd tussen de voormalige vliegbasis en de rijksweg A28. Tot de verdiepingen van de N237 in medio 2016 was het gebied hiertussen doorsneden door de Amersfoortsestraat. De slinger van de Amersfoortsestraat vormde binnen het orthogonale verkavelingspatroon een vreemd element die de noordrand van Soesterberg afsneed van de rest.

Met name door de komst van de militaire basis in de 20ste eeuw is Soesterberg flink gegroeid. Het landschap wordt gekenmerkt door bos, voornamelijk naaldbos of gecombineerd naald- en loofbos. Door het gebied lopen diverse oude stijlvolle lanen, waarvan de Amersfoortsestraat hiervan een voorbeeld is. Aan weerszijden van de Amersfoortsestraat ligt grotendeels een langgerekte blokverkavelde strook. Deze historische blokverkaveling is al eeuwen een structuurdrager voor de regio van Zeist tot Amersfoort. Ook in Soesterberg is deze structuur sterk ordenend en goed afleesbaar in de regelmatige opeenvolging van de lange lanen dwars op de Amersfoortseweg: de sorties. Deze sorties zijn nog goed op de kaart te zien. Zie hierna de figuur met de oorspronkelijke verkaveling langs de oorspronkelijke Wegh der Weegen (Amersfoortsestraat).

Ter plaatse van Soesterberg zijn deze percelen en verkaveling niet meer zichtbaar doordat hier de weg is verlegd. Wel is de maatvoering nog herkenbaar in de verkaveling. Door de omlegging van de Amersfoortseweg in de jaren '70 is ook het oorspronkelijke laankarakter van deze weg hier niet meer zichtbaar.



2.3 Vliegbasis

2.3.1 Cultuurhistorie

In 1910 werd een heideveld nabij Soesterberg ingericht als vliegveld door een aantal autohandelaren uit Den Haag. Dit terrein had een oppervlakte van circa 300 hectare en werd voor een periode van vijf jaar gehuurd. Naast vliegdemostraties was het de bedoeling ook vliegtuigen te gaan maken en hiervoor werden een aantal vliegtuigloodsen en een constructiewerkplaats gebouwd. Om het vliegveld beter bereikbaar te maken, werd in mei 1911 ook een tramlijn vanaf station Den Dolder aangelegd.

In 1913 werd het terrein door de Nederlandse Staat aangekocht als vestigingsplaats voor de nieuw opgerichte luchtvaartafdeling binnen het Nederlandse leger (de voorloper van de Koninklijke Luchtmacht). Daarmee werd het terrein militair gebied en kwam er een hek om het terrein en wegen die voor het publiek werden afgesloten. Er werden nieuwe gebouwen en hangars gebouwd en de machines in de werkplaats werden vernieuwd. Verder kwam er een meteorologische en vlieg-medische dienst, een fotografie-afdeling en een radiomast voor de radiotelegrafiedienst. Aan het eind van de Eerste Wereldoorlog was het een volwaardig militair vliegveld.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd de basis gelijk in 1940 gebombardeerd. Na de inname van Nederland hebben de Duitsers het vliegveld hersteld en bouwden ze het uit tot een groot complex met drie startbanen, rolbanen en uitgestrekte verspreide opstelplaatsen (Luftparken) voor vliegtuigen (tot aan Amersfoort toe) en

veel nog bestaande kampementen in de omgeving. De vliegbasis nam immers een strategische plek in bij de 'slag om Engeland'.

In de oorlogsjaren waren tussen de 3.000 en 5.000 Duitse militairen gelegerd op de basis.

Voor de slag om Engeland waren op Soesterberg vooral zware vliegtuigen gestationeerd. De nog bestaande commandobunker vormde een cruciale schakel in de Duitse commandovoering op de basis; onder deze bunker bevindt zich een onderaardse gang van circa 100 meter lang. De Duitsers bouwden ook een verkeerstoren, maar deze bestaat niet meer. Aan het eind van de Tweede Wereldoorlog is de vliegbasis geheel verwoest.

De huidige verkeerstoren werd na de oorlog in 1952 gebouwd, toen de eerste straaljagers vanaf Soesterberg vlogen. In 1951 was Soesterberg weer herbouwd en operationeel. De koepel en de omloop zijn in 1981 aangebracht. De toren is tot de sluiting van de basis in gebruik geweest en tot 2008 bemand geweest. De toren staat aan de zuidzijde van de startbaan zodat de verkeersleiders niet tegen de zon in zouden kijken.

De Vliegbasis Soesterberg was sinds 1995 thuisbasis voor de Tactische Helikopter Groep (THG). De THG ondersteunde de Luchtmobiele Brigades van de Koninklijke Landmacht. Van 1954 tot medio 1994 werd de basis, in het Engels genaamd 'Camp New Amsterdam', mede gebruikt door het USAF 32 Tactical Fighter Sqn (TFS). Voor het USAF squadron werden shelters op de basis gebouwd. De eersten in 1969 voor de F-4 Phantoms. In 1978 kwamen de F-15 Eagles en werden er in het middengebied 17 nieuwe shelters van gewapend beton gebouwd. Ze liggen verspreid ter voorkoming dat ze in één luchtaanval vernietigd zouden kunnen worden. Na het vertrek van de Amerikanen in 1994 staan veel shelters leeg. Enkele zijn opslagruimte en in één huist een schaapskudde, in een andere vleermuizen.

In 2008 werd de basis opgeheven.



Figuur 8 - Eén van de voormalige hangars (bron: Wikipedia)

2.3.2 Stedenbouw en landschap

Het nieuwe woongebied op de Vliegbasis, waar dit wijzigingsgebied deel van uitmaakt, sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Soesterberg Noord. De stedenbouwkundig en landschappelijk structuur van dit gebied hangen nauw samen met de historische blokverkaveling in sorties, zoals in paragraaf 2.2 van deze toelichting beschreven (lanen haaks op de Amersfoortseweg), die al eeuwen een structuurdrager is voor deze regio van Zeist tot Amersfoort. Ook in Soesterberg is deze structuur sterk ordenend en goed afleesbaar in de regelmatige opeenvolging van de lange lanen dwars op de Amersfoortseweg: de sorties.

Met de verdieping van de provinciale weg zijn 2 sorties 'in ere hersteld' en is Soesterberg-Noord opnieuw aan het oude centrum verankerd. De structuur is robuust gemaakt tegen veranderingen in de tijd.

2.3.3 Groenstructuur wijzigingsgebied 2

Een deel van het bos in wijzigingsgebied 2 is nog aanwezig. De open plekken in wijzigingsgebied 2 zijn de locaties van de voormalige brandweerfaciliteiten op de vliegbasis.



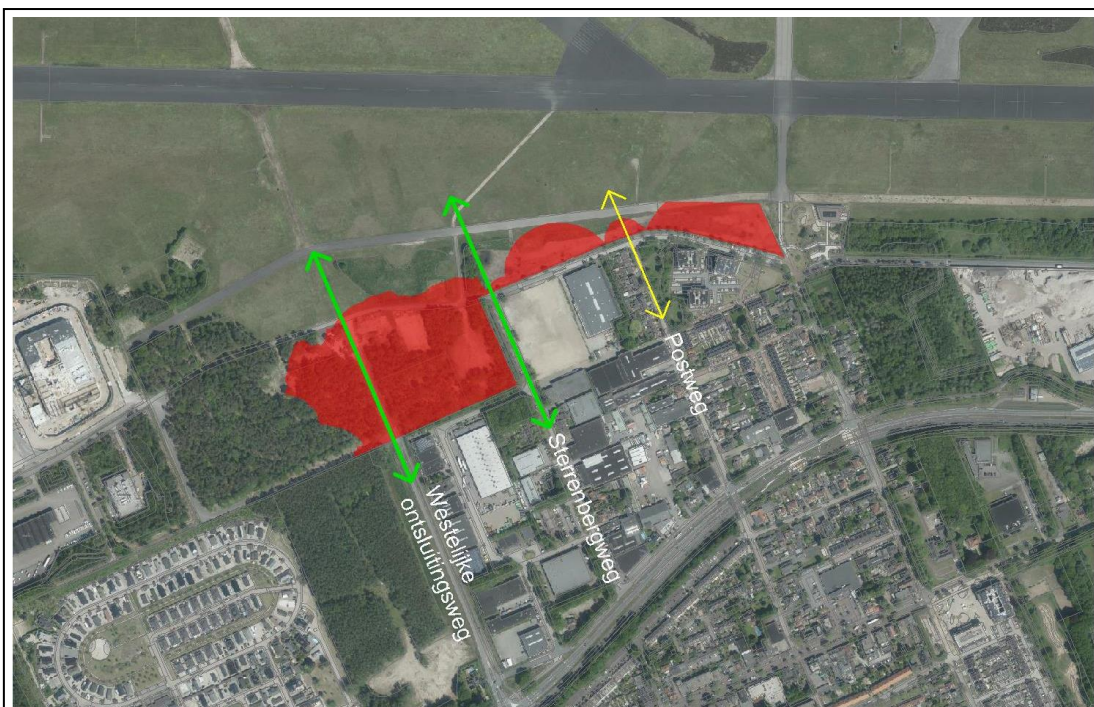
Figuur 9 – Bestaande groenstructuur wijzigingsplan 2. (bron: Google maps)

2.3.4 Verkeersstructuur

Het nieuwe woongebied op de Vliegbasis Soesterberg, waar dit wijzigingsgebied deel van uitmaakt, sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Soesterberg Noord in de gemeente Soest en op de woningbouwontwikkeling van Sortie 16 in de gemeente Zeist. Het nieuwe woongebied op de Vliegbasis zal in de toekomst dan ook via de bestaande infrastructuur van Soesterberg Noord worden ontsloten richting de provinciale weg N237. Daarbij is in 2012 uitgegaan van drie aansluitpunten:

1. op de nieuw aan te leggen westelijke ontsluitingsweg.
2. op de hoek van de bestaande Batenburgweg/Sterrenbergweg
3. op de bestaande Postweg (alleen langzaam verkeer).

In de figuur hierna zijn de ontsluitingsroutes van het nieuwe woongebied weergegeven.



Figuur 10 - Ontsluitingsroutes

Inmiddels is ook de westelijke ontsluitingsweg langs Sortie 16 al gerealiseerd en is de aansluiting op de provinciale weg met verkeerslichten heringericht.



Figuur 11 - Aansluiting van de westelijke ontsluitingsweg op de Provincialeweg N237. Gezien vanaf Provinciale weg richting Westelijke ontsluitingsweg.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

In het moederplan 'Vliegbasis Soesterberg' is het grootste gedeelte van het nieuwe woongebied al met bestemming 'Woongebied' opgenomen. Alleen voor het geluid-belaste gebied langs de rand van het bedrijventerrein Soesterberg Noord kon destijds nog geen rechtstreekse woonbestemming worden opgenomen. Wel is voor dit geluid-belaste gebied al een wijzigingsbevoegdheid naar 'Woongebied' opgenomen. Volgens de voorwaarden van deze bevoegdheid kan het gebied een woonbestemming krijgen als vaststaat dat de aangrenzende bedrijfsactiviteiten niet leiden tot hinder voor de woonfunctie.

Dat betekent dat in de motivering van het moederplan al rekening is gehouden met een woongebied van circa 20 hectare en gemiddeld maximaal 30 woningen per hectare. Dat is inclusief de woningen die met een planwijziging moeten worden gerealiseerd. Voor de woningbouw heeft in het moederplan dus al een toets aan het geldende beleid plaatsgevonden. Voor het onderhavige wijzigingsplan is het niet nodig om deze toets opnieuw uit te voeren. Wel is een actualisatie van deze toetsing nodig.

Er is sindsdien een actualisatie van het provinciale beleid doorgevoerd en ook het gemeentelijke beleid is op onderdelen geactualiseerd.

Omgevingsvisie Provincie Utrecht:

Volgens de Omgevingsvisie worden bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes gehanteerd:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

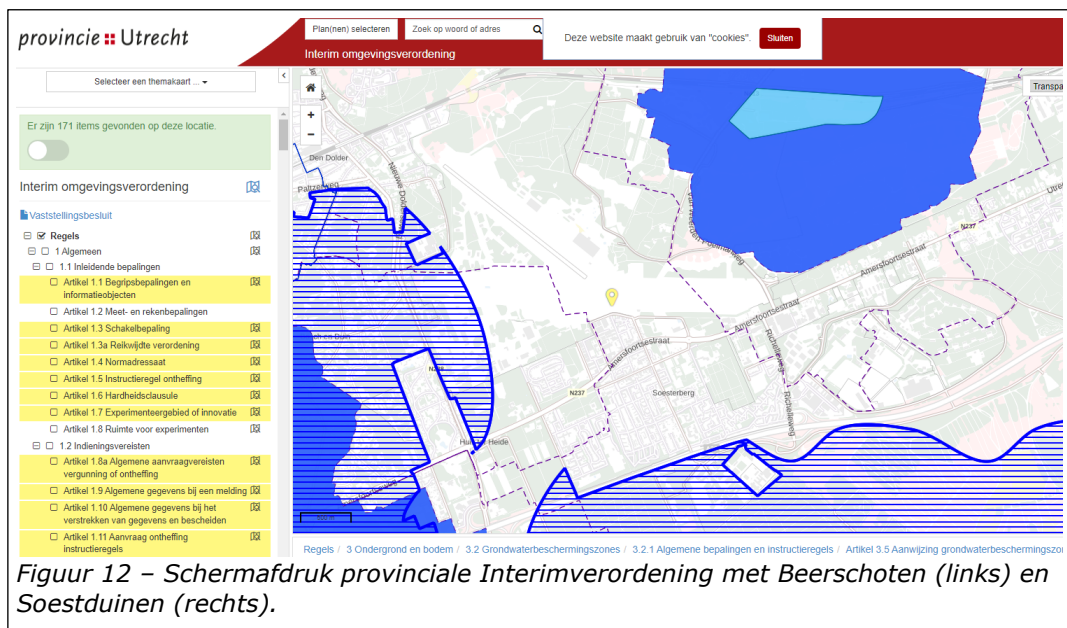
De onderhavige woningbouwontwikkeling is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Omgevingsvisie meer. De woningbouwontwikkeling maakt deel uit van het Programma Hart van de Heuvelrug en is in dat kader al eerder afgewogen.

Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

In de Omgevingsverordening is actueel beleid geformuleerd voor onder meer de thema's 'Water', 'Natuur', 'Cultuur' en 'Landschap'.

Water:

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingszone maar precies tussen de grondwaterbeschermingszones van Beerschoten en Soestduinen in. Het provinciale beleid voor grondwaterbeschermingszones is hier derhalve niet van toepassing.



Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een zone die is aangeduid als 'Militair erfgoed'. Het uitgangspunt in deze zones is behoud door ontwikkeling. Er is ruimte voor ontwikkelingen, inclusief verstedelijking, gericht op het creëren van economische kostendragers als deze bijdragen aan het herstel van de cultuurhistorische waarde van het militaire erfgoed. Denk aan kleinschalige stedelijke functies en/of bebouwing. Bij de herontwikkeling van de voormalige vliegbasis in het moederplan is de ontwikkeling op dit punt afgewogen. Er zijn geen nieuwe feiten of omstandigheden die nopen daarop terug te komen.

Landschap

Het plangebied behoort tot het Landschap Utrechtse Heuvelrug. Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug is het streven de volgende kernkwaliteiten te behouden:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbelewing;
3. extreme historische gelaagdheid.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug wordt aandacht gevraagd voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug zijn grootschalige ontgrondingen ongewenst. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

Ook het aspect landschap is bij de herontwikkeling van de voormalige vliegbasis in het moederplan afgewogen. Er zijn geen nieuwe feiten of omstandigheden die nopen daarop terug te komen.

Ook voor het overige bevat het actuele provinciale beleid geen nieuwe feiten en omstandigheden die nopen om terug te komen op de eerdere afweging van een woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

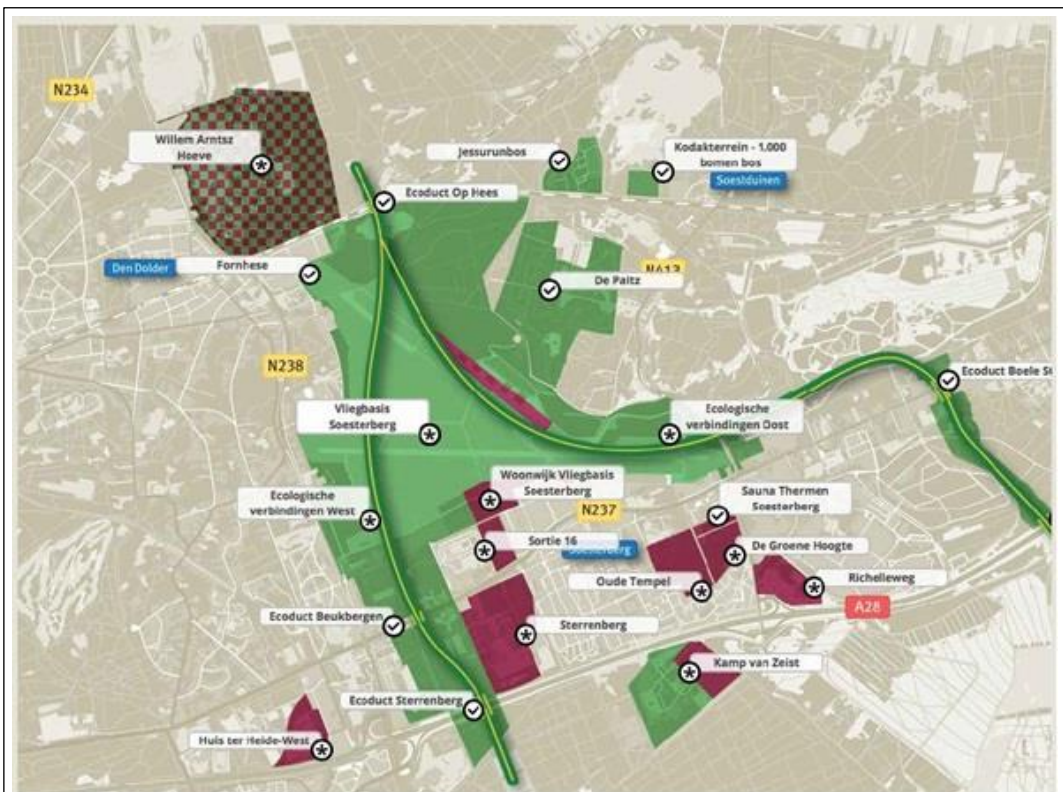
Na het onherroepelijk worden van het Moederplan is de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.1.6 Bro). Volgens deze bepaling dient de behoefte aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan te worden gemotiveerd. Die verplichting kan worden doorgeschoven naar de wijzigingsbevoegdheid, maar dat is niet opgenomen in het moederplan Vliegbasis Soesterberg. De verplichting uit artikel 3.1.6 Bro geldt derhalve niet voor dit wijzigingsplan. Dat neemt niet weg dat de woningbouw op de vliegbasis voorziet in de regionale woningbehoefte en een bijdrage levert aan de woningbouwopgave van de gemeente Soest.

Bomenbeleid gemeente Soest 2012

Ten behoeve van de opsporing van niet gesprongen explosieven zijn er in een strook langs de Batenburgweg 7 bomen gekapt en is het terrein onder ecologische begeleiding vrij gemaakt van ondergroei. Daarvoor is op 7 augustus 2020 een kapvergunning verleend (zaaknummer: 2366070/2395025).

3.2 Hart voor de Heuvelrug

De ontwikkeling van wijzigingsgebied 2 maakt deel uit van het programma Hart van de Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug is Nederlands op één na grootste aaneengesloten natuurgebied. Het dreigde verregaand te versnipperen door bebouwing en wegen. De provincie Utrecht, gemeenten Zeist en Soest en het Utrechts Landschap roepen sinds 2004 die versnippering een halt toe met het gebiedsprogramma Hart van de Heuvelrug. Door de aanleg van ecoducten en de realisatie van natuur is een aaneengesloten natuurgebied ontstaan van ruim 700 hectare. Door bebouwing en natuur te herschikken is er ruimte ontstaan voor wonen, werken, recreatie en zorg. Binnen dit programma worden ruim 25 projecten uitgevoerd die variëren van nieuwe natuur tot woningbouw, van ecoducten tot duurzame bedrijventerreinen. Doel is de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de Heuvelrug te versterken. Een groot deel van deze projecten is inmiddels gerealiseerd.



Figuur 13 – Hart van de Heuvelrug

De woningbouwontwikkelingen vinden met name in en rondom Soesterberg plaats. Bij de ontwikkeling van woningbouw op de vliegbasis zal nadrukkelijk worden aangesloten bij de andere woningbouwplannen in de directe omgeving.

3.3 Masterplan Soesterberg

Een deel van deze Hart van de Heuvelrug-projecten vindt plaats in en rond Soesterberg. Daarbij heeft de natuur rond het dorp een flinke impuls gekregen en komen er meer woningen, voorzieningen en recreatiemogelijkheden.

Om de uitvoering van deze plannen in goede banen te leiden is het Masterplan Soesterberg opgesteld. Daarin zijn 9 lopende projecten opgenomen in- en rond Soesterberg, waarvan de woningbouw op Vliegbasis Soesterberg er één is. Een uitgebreide beschrijving van het Masterplan en de lopende projecten kunt u bekijken op de website van de gemeente (<https://www.soest.nl/soesterberg-in-ontwikkeling/masterplan-soesterberg>).

3.4 Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

Op 21 december 2021 heeft de Raad van de gemeente Soest de Omgevingsvisie Soest en Soesterberg vastgesteld. In deze visie heeft de Gemeenteraad van Soest aangegeven hoe zij de gewenste situatie van de gemeente over 20 jaar zien (in 2040). De Omgevingsvisie wordt onder meer gebruikt om te toetsen of initiatieven passen bij de fysieke leefomgeving.

In de visie zijn een aantal thema's benoemd:

- Ontspannen woon en werkmilieu.
- Soest in beweging.
- Samen Soesterberg versterken.
- Waardevol groen.
- Ruimte voor recreatie en toerisme.
- Een groene bruikbare polder.
- Adequaet reageren op klimaatverandering (mitigatie).
- Klimaatbestendige omgeving en toekomstgerichte watersystemen.

Voor de woningbouwontwikkelingen in en rondom Soesterberg wordt in de Omgevingsvisie dan ook verwezen naar de woningbouwopgaves zoals die in het gemeentelijke Masterplan en het provinciale Programma Hart van de Heuvelrug zijn vastgelegd.

3.5 Woningbehoefte

Op de Vliegbasis Soesterberg, grenzend aan het bedrijventerrein Soesterberg-Noord komt een nieuwe woonwijk van circa 20 hectare groot met gemiddeld circa 30 woningen per hectare. De nieuwe woonwijk op de Vliegbasis maakt deel uit van de woningbouwontwikkelingen in het Programma Hart van de Heuvelrug en het Masterplan Soesterberg. De locaties rond Soesterberg kunnen door de ligging tussen Amersfoort en Zeist, de OV- en fietsverbinding richting Utrecht en het gedifferentieerde woningaanbod, een goede bijdrage leveren aan de versterking van de regionale woningmarkt voor starters en doorstromers.

De woningbouwontwikkeling op de vliegbasis is opgenomen in de bestaande woningbouwplannen voor Soest en draagt bij aan de woningbehoefte. Voor Soest en Zeist geldt dat er grote behoefte is aan woningen en bedrijventerreinen. Deze zijn te realiseren door het benutten van de aanwezige rest- en inbreidingscapaciteit en door transformatie van bijvoorbeeld de voormalige vliegbasis (500 hectare) tot natuurgebied (360 hectare) met aan de rand een natuurinclusieve woonwijk (20 hectare).

In 2019 is de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht en bestaat er volgens het Masterplan Wonen Soest (vastgesteld op 19 mei 2020) een woningbehoefte voor de hele gemeente Soest van 1.010 woningen voor de periode tot 2025. Deze behoefte wordt al deels ingevuld met bestaande plannen, waaronder dit plan voor de Vliegbasis Soesterberg. Ook is dit plan opgenomen in het regionaal programma wonen en werken voor de regio Amersfoort.

Volgens de Doelgroepenverordening gemeente Soest dient tenminste 20% van de woningen in het betaalbare segment (huur tot maximaal € 1000,- en koop tot maximaal € 250.000,-) worden gerealiseerd (art. 11, lid 1). Van deze bepaling kan worden afgeweken met toepassing van de hardheidsclausule in artikel 12 van de verordening.

De woningbouw op Vliegbasis Soesterberg maakt deel uit van het bredere woningbouwprogramma en de afspraken die tussen de Gemeente Soest, Gemeente Zeist en de Provincie zijn gemaakt in het kader van de programma's Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg. Deze afspraken zijn vastgelegd in twee samenwerkingsovereenkomsten uit 2015, inclusief bijbehorende projectopdrachten en de herzieningen van de grondexploitaties in de jaren daarna. Hierbij wordt –

naast de bijdrage aan een gedifferentieerd woningbouwprogramma aan de regio – ook gestuurd op de grondopbrengsten, die de reeds gemaakte investeringen in de groene delen van het programma moeten compenseren.

In beide programma's, waarin zowel gemeentelijke (Soest en Zeist) als provinciale projecten zijn opgenomen, wordt een evenwichtig woningbouwprogramma gerealiseerd waarbij zowel sociaal, middelduur als vrije sector wordt gerealiseerd. Binnen dit bredere programma is specifiek voor de woonwijk op de vliegbasis primair voorzien in de vrije sector.

Gelet op de gemaakte afspraken vanuit de samenwerkingsovereenkomst wordt specifiek voor dit woningbouwproject, afgeweken van de Doelgroepenverordening maar is voor alle woningbouwprojecten in het kader van de programma's Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg tezamen, gemiddeld gezien sprake van een goed gedifferentieerde woningbouw met (betaalbare) woningen voor diverse doelgroepen.

Nadere onderbouwing dure woningen op Vliegbasis Soesterberg

Als onderdeel van de bezwaarprocedure tegen de verleende ontheffing Wet natuurbescherming voor de Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, is nader onderzoek gedaan naar de regionale woningbehoefte. Uit dit onderzoek¹ volgt dat de marktregio voor de woningbouw op de vliegbasis wordt gevormd door de gemeenten Zeist, Soest en Utrecht en dat het plan kan bijdragen aan de urgente kwantitatieve woningbehoefte in deze regio. Want tussen 2021 en 2031 neemt het aantal huishoudens in de marktregio sterk toe, namelijk met 33.960 huishoudens. En omdat er 14.950 woningen zijn opgenomen in harde bestemmingsplannen om in deze woningvraag te kunnen voorzien (waaronder het 'Moederplan' voor de Woonwijk Vliegbasis Soesterberg die een onherroepelijke status heeft), is er een resterende behoefte aan 19.010 woningen in de marktregio.

Wordt alleen lokaal gekeken (de gemeenten Soest en Zeist) dan neemt het aantal huishoudens tussen 2021 en 2031 toe met 2.795. Hier zijn 1.815 woningen opgenomen in harde plannen. Ook op dit schaalniveau resteert er daarmee een kwantitatieve behoefte aan 980 woningen tot 2031.

Op beide schaalniveaus bestaat dus de noodzaak om meer woningen toe te voegen om in de huishoudensgroei te voorzien. Het plan Woonwijk Vliegbasis Soesterberg draagt daarom bij aan het oplossen van een groot kwantitatief knelpunt op de woningmarkt.

Ook de kwalitatieve behoefte naar dure woningen is in het onderzoek beschreven. Aangegeven wordt dat het plan Woonwijk Vliegbasis Soesterberg bijdraagt aan het oplossen van een aantal kwalitatieve knelpunten op de woningmarkt.

Ten eerste voorzien de woningen in een opgave voor meer dure grondgebonden koop. Uit het doorstroommodel (geconfronteerd met het aanbod) blijkt immers een behoefte aan dit segment. Realisatie van deze woningen is nodig om het mechanisme van doorstroming op gang te krijgen. Als voor deze dure vraag niet gebouwd wordt, dan vergroot dit ook de druk op de betaalbaardere segmenten van de woningmarkt. Huishoudens blijven dan immers wonen in hun huidige woning. Ten tweede voorziet een deel van de woningen in een vraag naar meer levensloopgeschikte woningen door de vergrijzing. Het bouwen van dure grondgebonden koopwoningen waarvan een deel levensloopgeschikt is, betekent dat er woningen worden gerealiseerd aan het eind van de verhuisketen. Het effect

¹ *Stec Groep, Woningmarktonderzoek Vliegbasis Soesterberg, 31 oktober 2023*

hiervan is dat de meeste doorstroming op de woningmarkt op gang komt. De woningen in plan Woonwijk Vliegbasis Soesterberg dragen op deze manier dus bij aan het oplossen van het kwalitatieve knelpunt aan meer betaalbare woningen in de marktregio.

3.6 Gemeentelijk Water en rioleringsplan Baarn en Soest 2018-2022

Zowel Soest als Baarn waren toe aan een nieuw water- en rioleringsplan. Er wordt al samengewerkt en dit gezamenlijke plan is een verdere intensivering van die samenwerking. Dit vanuit het besef dat overheden over de traditionele gemeentegrenzen moeten heen durven kijken, willen zij de problemen van de klimaatverandering het hoofd bieden. Vanuit de wil om samen maatregelen te treffen om het watersysteem en de riolering zo in te richten dat overlast en schade voor onze inwoners zoveel mogelijk wordt beperkt.

Het Water en rioleringsplan gaat over alle gemeentelijk watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met onze leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod.

Nagenoeg al het afvalwater van de gemeenten Baarn en Soest wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering (rwzi) in Soest. Het is één afvalwatersysteem. Een goed functionerende riolering is nodig voor de volksgezondheid, een schone leefomgeving en het beperken van wateroverlast. Door de klimaatverandering wordt dit alles nog belangrijker. Het watersysteem en de riolering worden **duurzaam en robuust** gemaakt, zodat deze de effecten van de klimaatverandering kunnen opvangen. Dit gebeurt in samenhang met andere ingrepen in onze (stedelijke) omgeving.

Klimaatbestendig door afkoppelen

Door de klimaatverandering zal hevige neerslag vaker voorkomen en nog heviger worden. Hierdoor neemt het risico op wateroverlast toe. In een groot deel van de gemeente ligt een gemengd rioolstelsel, waarbij het vuile en schone water door dezelfde buis wordt afgevoerd. De gemeente zet het beleid voort om vuil water en schoon hemelwater te scheiden. Het schone hemelwater wordt van de riolering afgekoppeld. Dit afkoppelen is duurzaam en nodig om de gemeente klimaatbestendig te maken.

Nieuwe ontwikkelingen worden 'waterneutraal' ontworpen (geen extra afvoer van hemelwater). Het afvalwater wordt als bron van grondstoffen en energie gezien. Waar kansen zich voordoen, maken we het afvalwater onderdeel van de circulaire economie. Het grond- en oppervlaktewaterbeleid richt zich op waterbestendig bouwen, zodat de natuurlijke waterhuishouding behouden blijft. En onder het motto wat groen is moet groen blijven proberen we het verhard van tuinen te beperken.

3.7 Leidraad Fysieke Leefomgeving

De 'Leidraad Fysieke Leefomgeving' is een document voor de inrichting van de openbare ruimte met het oog op kwaliteit, functionaliteit, gebruik en beheerbaarheid. Deze Leidraad heeft als doel om te inspireren tot het maken van

een mooie en goed te beheren leefomgeving en doet aanbevelingen voor een toekomstgericht watersysteem.

Uitbreidingsgebieden

Een plangebied kan het best in zijn totaliteit worden beoordeeld ook wanneer het in fases wordt aangelegd. Daar waar het water het plangebied verlaat zal worden getoetst aan de landelijke afvoernorm. Voor stedelijk gebied geldt een algemene afvoernorm van 1,5 l/s/ha en bij een T=100 situatie 3 l/s/ha. Wanneer er in het plangebied geen compensatie mogelijk is, kan in overleg met het waterschap, gezocht worden naar alternatieve oplossingen. Een oplossing kan het afvoeren naar een algemene bergingsvoorziening zijn. Omdat heel vroeg in het proces nog niet veel bekend is over de inrichting is de wijze waarop de afvoernorm wordt gehaald vaak nog niet duidelijk. Het waterschap adviseert om 10% van het plangebied te reserveren voor waterberging. Uit ervaring blijkt dit vaak nodig om de benodigde hoeveelheid water in het plangebied te kunnen vasthouden en zo de afvoer vanuit het gebied niet te laten toenemen. Het reserveren van ruimte voor waterberging voorkomt moeilijke keuzes later in het proces.

Uitgangspunten:

1. Bij nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak op oppervlaktewater geldt dat de hoeveelheid te lozen water geen nadelig effect mag hebben op het ontvangende watersysteem.
2. Aan het in het eerste lid gestelde wordt in ieder geval voldaan wanneer:
 - a. het verharde oppervlak niet groter is dan 1500 m² in stedelijk en 4000 m² in het buitengebied, of;
 - b. er niet meer dan de plaatselijk geldende landelijke afvoer vanuit het plangebied geloosd wordt, of;
 - c. er een berging van 600m³ per hectare verhard oppervlak wordt gerealiseerd, of;
 - d. het nadelige effect op het watersysteem wordt gecompenseerd, of;
 - e. er geloosd wordt vanaf verhard oppervlak dat hiervoor was aangesloten op het gemengd stelsel (afkoppelen) en het ontvangende oppervlaktewaterlichaam voldoende capaciteit heeft.
3. De in het tweede lid genoemde berging kan o.a. worden gerealiseerd door middel van
 - a. een statische berging met een capaciteit van 600m³ per hectare;
 - b. een dynamische berging waarbij rekening wordt gehouden met infiltratie. De mate van infiltratie waarmee rekening gehouden mag worden dient door de initiatiefnemer te worden aangetoond.
4. De in het tweede lid onder d genoemde compensatie kan o.a. worden gerealiseerd door het benutten of creëren van overcapaciteit in het ontvangende watersysteem, onder andere door de inzet van stuwconstructies. Bij het bepalen van de toename van verhard oppervlak zijn de volgende punten van belang:
 - Sportvelden of kunstgrasvelden worden niet als verhard oppervlak aangemerkt;
 - (Half) Open verharding bij parkeerplaatsen wordt niet als verhard oppervlak aangemerkt;
 - Vegetatiedaken (met voldoende opvangcapaciteit) worden niet aangemerkt als verhard oppervlak;

- Tuinen op particuliere percelen worden voor 50% toegerekend aan verhard oppervlak.

3.8 Conclusie beleid

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de beoogde woningbouw op Vliegbasis Soesterberg bijdraagt aan de regionale woningbouwopgave. Het onderhavige wijzigingsplan vormt de verdere uitwerking van het nieuwe woongebied op de voormalige Vliegbasis Soesterberg. Voor de woningbouwontwikkeling op deze locatie geldt al een onherroepelijk bestemmingsplan waarin de keuzes om op deze locatie woningen te bouwen al zijn gemotiveerd op basis van het destijds geldende beleid.

Voor de woningbouwontwikkelingen in en rondom Soesterberg wordt in de Omgevingsvisie dan ook verwezen naar de woningbouwopgaves zoals die in het gemeentelijke Masterplan en het provinciale Programma Hart van de Heuvelrug en programma Vliegbasis Soesterberg zijn vastgelegd.

Daarnaast zal bij de verdere uitwerking van de woningbouw op de vliegbasis rekening worden gehouden met de visie van de Raad ten aanzien van onder meer een klimaatbestendige omgeving en toekomstgerichte watersystemen en met de Leidraad Fysieke Leefomgeving.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

De voormalige Vliegbasis Soesterberg is 500 hectare groot en gelegen in de Provincie Utrecht, in de gemeenten Soest en Zeist. De vliegbasis is in 2008 gesloten voor de militaire luchtvaart en wordt sindsdien ontwikkeld tot Park Vliegbasis Soesterberg. In juni 2009 is de provincie Utrecht eigenaar geworden van 380 ha van het terrein. Het ministerie van Defensie blijft eigenaar van 120 ha van het terrein, waarop onder meer Camp New Amsterdam (CNA) en het Nationale Militaire Museum (NMM) gevestigd zijn.

In december 2017 is door de provincie Utrecht een deel van het gebied verkocht aan het Utrechts Landschap. Stichting Het Utrechts Landschap is als eigenaar en beheerder actief betrokken bij de ontwikkeling, de inrichting en het beheer van het Park. Het Park grenst aan het Nationale Militaire Museum en een groot gedeelte maakt onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen EHS).

Ten behoeve van de nieuwe functies is in 2009 een Ruimtelijk Plan vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht en de gemeenteraden van Zeist en Soest. Het ruimtelijke plan is uitgewerkt in de Structuurvisie Herinrichting Vliegbasis Soesterberg die op 31 mei 2010 is vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Het Ruimtelijk Plan is planologisch uitgewerkt in twee bestemmingsplannen voor respectievelijk de gemeente Zeist en de gemeente Soest. Deze bestemmingsplannen zijn onherroepelijk.

De ontwikkeling van Vliegbasis Soesterberg heeft inmiddels geleid tot de realisatie en openstelling van NMM en de openstelling van het Park Vliegbasis Soesterberg.

4.2 Toekomstige situatie

Het verkavelingsplan voor de toekomstige woonwijk op de vliegbasis is nog niet ontwikkeld. Dat zal gebeuren bij de uitgifte van de woningbouwgronden zodra het wijzigingsplan is vastgesteld/onherroepelijk is.

Voor het gebied is wel een proefverkaveling gemaakt om te kijken op welke wijze woningbouw op deze locatie mogelijk is. Deze proefverkaveling heeft geen enkele status en de woningbouw zal ook niet op deze manier gerealiseerd worden.

Bij de uitwerking van de uitgiftemethode zullen de randvoorwaarden in acht moeten worden genomen zoals vastgelegd in de 'Wijzigingsplannen Woongebied Vliegbasis Soesterberg' en het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg'.

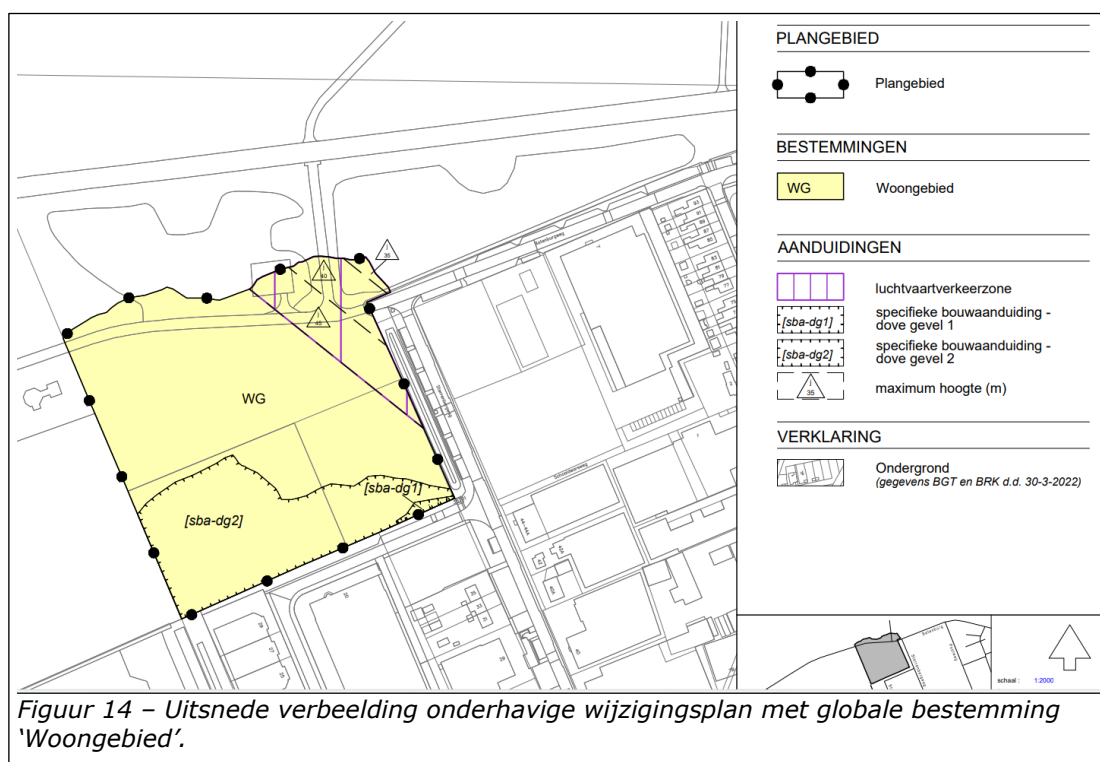
Het onderhavige wijzigingsplan voorziet daartoe in de globale bestemming 'Woongebied', zoals die ook in het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' is opgenomen. Dat is een globale eindbestemming waarbinnen de exacte inrichting en verkaveling niet zijn vastgelegd, maar enkel de globale randvoorwaarden waarbinnen die inrichting en verkaveling moet worden uitgewerkt.

4.2.1 Globale eindbestemming

Voor de toekomstige woonwijk op de vliegbasis is nog geen verkavelingsplan vastgesteld. Dat gebeurt na de vaststelling van dit wijzigingsplan bij de aanbesteding van de woningbouw en de uitgifte van de woningbouwgronden. Voor het gebied is wel een proefverkaveling gemaakt om te kijken op welke wijze woningbouw op deze locatie mogelijk is. Deze proefverkaveling heeft geen status.

Bij de uitwerking van de uitgiftemethode zullen de randvoorwaarden in acht moeten worden genomen zoals vastgelegd in de 'Wijzigingsplannen Woongebied Vliegbasis Soesterberg' en het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg'.

Het onderhavige wijzigingsplan voorziet daartoe in de globale bestemming 'Woongebied', zoals die ook in het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' is opgenomen. Dat is een globale eindbestemming waarbinnen de exacte inrichting en verkaveling niet zijn vastgelegd, maar enkel de globale randvoorwaarden waarbinnen die inrichting en verkaveling moet worden uitgewerkt.



Figuur 14 – Uitsnede verbeelding onderhavige wijzigingsplan met globale bestemming 'Woongebied'.

Deze randvoorwaarden zijn vastgelegd in artikel 5.3 en artikel 10 van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' (het zogenaamde Moederplan). Volgens de randvoorwaarden zoals vastgelegd in de bestemming 'Woongebied' (artikel 10) van het Moederplan mogen er in het woongebied gemiddeld niet meer dan 30 woningen per hectare worden gebouwd. Met een omvang van circa 3,2 hectare betekent dit dat er in het onderhavige plangebied van 'Wijzigingsplan Woongebied 2' circa 90 woningen mogen worden gebouwd. De woningen mogen vrijstaand, half-vrijstaand, meer-aaneen en gestapeld worden gebouwd. Verder moeten de gemeentelijke parkeernormen worden aangehouden volgens de geldende gemeentelijke parkeernota zoals opgenomen in het Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets.

4.2.2 Stedenbouwkundige en Beeldkwaliteit

Om de stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria vast te leggen die een initiatiefnemer straks bij de uitwerking van een verkaveling in acht moet nemen, is een stedenbouwkundig plan met inrichtingsprincipes en beeldregie opgesteld door wUrck²

(<https://www.hartvandeheuvelrug.nl/assets/PDF/Stedenbouwkundig-plan-Woonwijk-Vliegbasis-Soesterberg.pdf>).

De welstandsaspecten daarin zullen bij de verlening van omgevingsvergunningen voor bouwen worden getoetst aan de beeldregie. De stedenbouwkundige en inrichtingsaspecten zullen publiekrechtelijk worden geborgd en/of privaatrechtelijk bij de gronduitgifte. Op die wijze is de initiatiefnemer die de woonwijk of een deel daarvan uiteindelijk gaat bouwen, gebonden aan de randvoorwaarden van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan en aan het bestemmingsplan/de wijzigingsplannen voor de Vliegbasis Soesterberg.

Daarnaast spelen ook andere uitvoeringsaspecten mee bij de beoordeling van een verkaveling en zullen de nieuwe woningen bijvoorbeeld ook moeten voldoen aan de beleidsregels inritvergunningen van de gemeente Soest.

4.2.3 Verkeersstructuur

In paragraaf 2.3.4. van deze toelichting is al beschreven dat het nieuwe woongebied op de Vliegbasis zal worden ontsloten langs:

- de Westelijke ontsluitingsweg;
- de Sterrenbergweg;
- de Postweg (alleen langzaam verkeer).

Deze verkeersontsluiting via de infrastructuur van Soesterberg Noord is in 2012 al gemotiveerd in het moederplan 'Vliegbasis Soesterberg'. Op dit moment zijn er echter niet alleen op de vliegbasis nieuwe woningen in ontwikkeling, maar ook op een aantal andere locaties in Soest en op het aangrenzende terrein van Sortie 16 in de gemeente Zeist.

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op Sortie 16 is daarom een mobiliteitstoets gedaan naar het extra verkeer van al deze ontwikkelingen en is beoordeeld of de bestaande infrastructuur dit extra verkeer kan verwerken. In deze mobiliteitstoets is rekening gehouden met het verkeer van de volgende ontwikkelingen:

- Ontwikkeling woongebied Vliegbasis Soesterberg;
- Ontwikkeling woongebied Sortie 16;
- Ontwikkeling woningbouw dorpshart Soesterberg (incl. Noorduyn);
- Ontwikkelingen in de directe omgeving: o.a. Oude Tempel, Sterrenberg;
- Transformatie Soesterberg-Noord (van werken naar wonen voor een deel meegenomen);
- Ontwikkeling Groene Hoogt.
- Ontwikkeling bedrijventerrein Richelleweg.

² Stedenbouwkundig plan, inrichtingsprincipes en beeldregieplan, Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, wUrck, juni 2017.

Aangezien in deze mobiliteitstoets ook rekening is gehouden met het verkeer van het woongebied op de vliegbasis kan de beoordeling ook voor het onderhavige wijzigingsplan worden gebruikt³.

Volgens de mobiliteitstoets zijn alle toekomstige verkeersintensiteiten op de huidige wegprofielen goed te verwerken. Waar nu al sprake is van een 30 km/h-zone in Soesterberg noord, ligt het voor de hand die zone met de Westelijke Ontsluitingsweg en toekomstige achterliggende wegen uit te breiden.

De toets is als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

Verder heeft Soest in de gemeentelijke Omgevingsvisie vastgelegd dat er meer wordt ingezet op langzaam verkeer (lopen en fietsen) en openbaar vervoer *en* minder gebruik van de auto. Bij de uitvoeringsaspecten zijn goede loop- en fietsroutes daarom essentieel, tussen de nieuwe woonwijk en de bushaltes van het hoogwaardig openbaar vervoer vanaf Soesterberg naar Amersfoort en Utrecht.

³ Royal HaskoningDHV, Notitie verkeersparagraaf bestemmingsplan Sortie 16, Soesterberg, 7 december 2021.

5 WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg', ook wel het moederplan genoemd, aan de orde.

5.1 Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan

De wijzigingsbevoegdheid die voor het plangebied van toepassing is, is opgenomen in artikel 5.3 van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg'. Dit artikel luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden met de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' waarbij de bepalingen gelden zoals opgenomen in artikel 10. Deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast als vaststaat dat de aangrenzende bedrijfsactiviteiten niet leiden tot hinder voor de woonfunctie die deze bestemming mogelijk maakt.

5.2 Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan

Voor de aangrenzende bedrijfsactiviteiten is het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord' relevant. Daar zijn de gebruiksmogelijkheden in opgenomen voor de bedrijven op het aangrenzende bedrijventerrein Soesterberg Noord die mogelijk tot hinder kunnen leiden voor het nieuwe woongebied van wijzigingsgebied 2.

Het onderhavige plangebied (Woongebied 2) had aan 2 zijden een grens met het Bedrijventerrein Soesterberg Noord. Aan de oostzijde met de voormalige Elma-locatie op het aangrenzende gedeelte van het bedrijventerrein. Aan de zuidzijde met de huidige PreZero-locatie (voorheen Suez) op het aangrenzende gedeelte van het bedrijventerrein.

In de paragrafen hierna wordt daar nader op ingegaan.



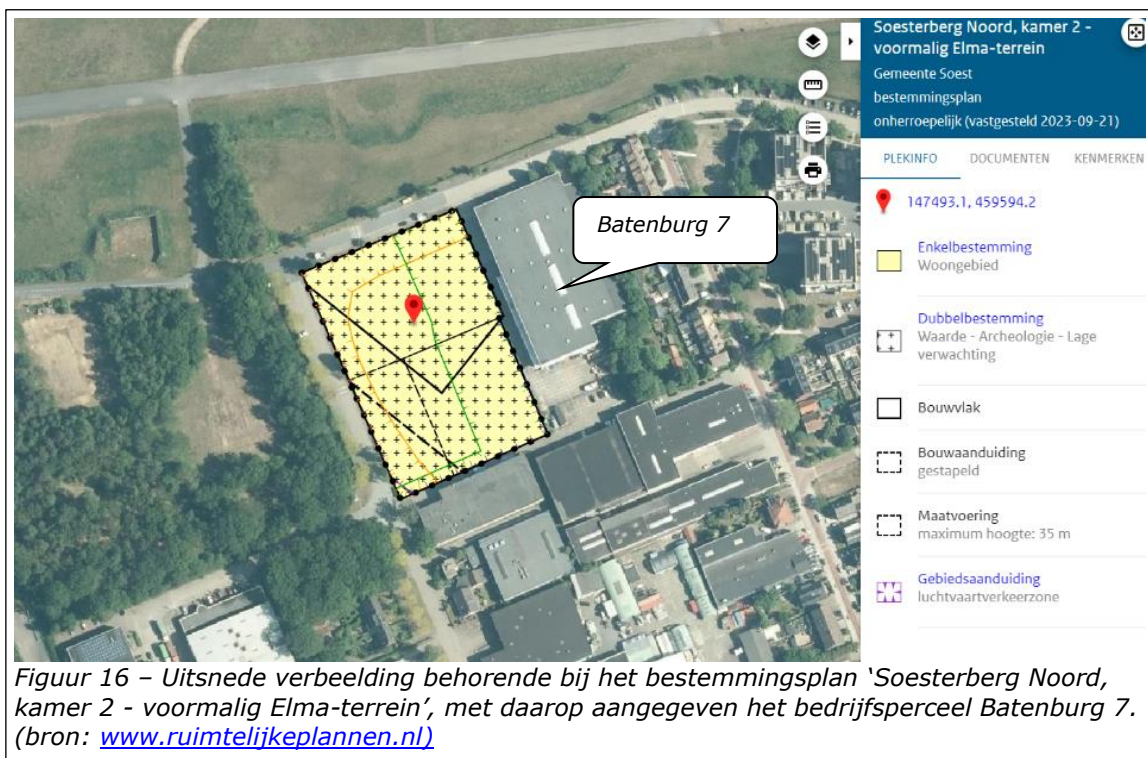
Figuur 15 – Wijzigingsgebied 2 met voormalig Elma aan de oostzijde en PreZero (voorheen Suez) aan de zuidzijde.

5.2.1 Bedrijfsbestemmingen aan de oostzijde

De bedrijfsactiviteiten van Elma langs de Batenburgweg zijn definitief beëindigd en de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Ook is er voor de locatie van het voormalige bedrijf een bestemmingsplan opgesteld dat woningbouw mogelijk maakt (zie figuur 16). Dit bestemmingsplan 'Soesterberg Noord, kamer 2 - voormalig Elma-terrein' is op 21 september 2023 door de gemeenteraad van Soest vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. Dat betekent dat hier geen vestiging van nieuwe bedrijvigheid meer mogelijk is. Er treedt van dit gedeelte van het Bedrijventerrein Soesterberg Noord geen geluidbelasting meer op.

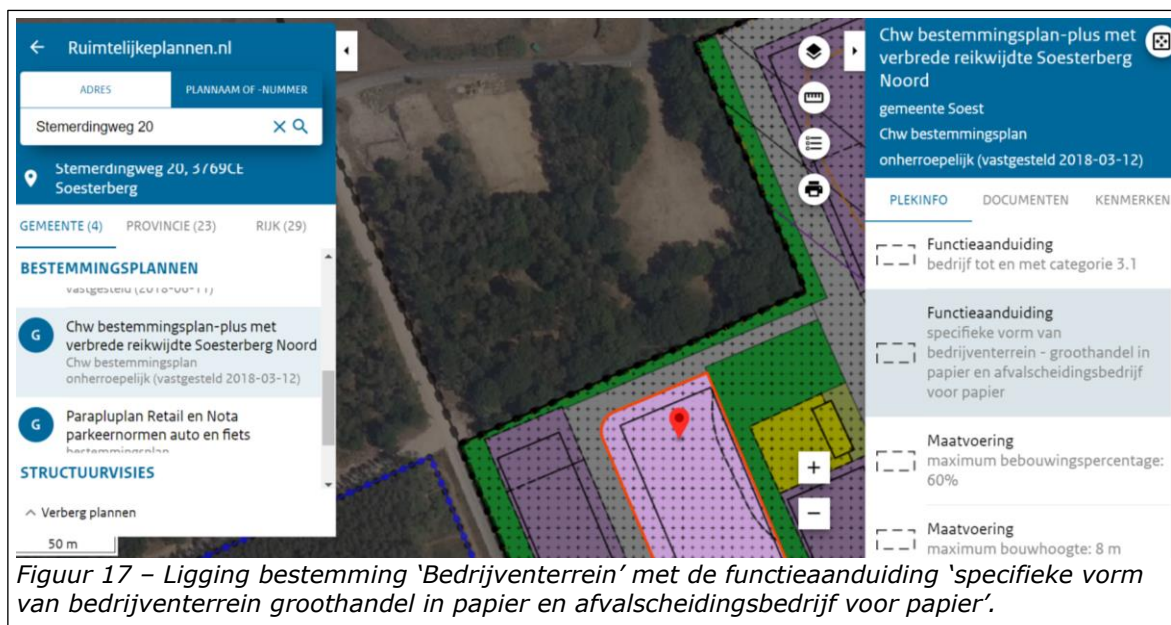
Oostelijk van het voormalige Elma-terrein, aan de Batenburg 7, is nog wel een bedrijfspersceel aanwezig. In zowel het bestemmingsplan voor het voormalige Elma-terrein alsook in het wijzigingsplan voor woongebied 1 (noordelijk daarvan) heeft een akoestische toetsing⁴ plaatsgevonden met betrekking tot de bedrijfsactiviteiten op de locatie Batenburgweg 7. Omdat in beide plannen is geconcludeerd dat de bedrijfsactiviteiten niet leiden tot hinder voor de nieuwe woonfunctie die mogelijk is gemaakt, en het plangebied in het voorliggende wijzigingsplan (Woongebied 2) op een grotere afstand van de locatie Batenburgweg 7 ligt, betekent dit dat het woon- en leefklimaat van de toekomstige woningen in wijzigingsgebied 2 voldoende is geborgd.

⁴ LBP|Sight, Woonwijk Vliegbasis Soesterberg in Soesterberg, Akoestisch onderzoek Batenburgweg 7, 26 april 2022.



5.2.2 Aangrenzende bedrijfsbestemmingen aan de zuidzijde

Het grootste deel van wijzigingsgebied 2 grenst aan het gedeelte van het Bedrijventerrein Soesterberg-Noord waar de gronden de bestemming 'Bedrijventerrein' hebben met de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein – groothandel in papier en afvalscheidingsbedrijf voor papier**'.



In het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord' heeft het papierverwerkingsbedrijf PreZero (voorheen Suez) aan de Stermerdingweg 20 een maatbestemming gekregen met een zwaardere milieucategorie en een grotere richtafstand (functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groothandel in papier en afvalscheidingsbedrijf voor papier'). Omdat de woningbouw op de vliegbasis is voorzien binnen de richtafstand voor het papierverwerkingsbedrijf, is een onderzoek naar geluidhinder nodig om aan te tonen dat in de nabijheid van het bedrijf een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Daartoe is door LBP|Sight een geluidsonderzoek uitgevoerd⁵. Het integrale rapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. Hierna is een samenvatting van de belangrijkste conclusies weergegeven.

Geluidsonderzoek LBP|Sight

In de Wet geluidhinder worden geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen⁶, beschermd tegen geluidhinder van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zones langs (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen. Het bedrijventerrein Soesterberg Noord is echter geen gezoneerd industrieterrein zodat het geluid van dit bedrijventerrein (ook dat van het papierverwerkingsbedrijf) niet behoeft te worden getoetst aan het onderdeel industrielawaai uit de Wet geluidhinder.

Dat neemt niet weg dat de gemeente Soest geluidbeleid heeft vastgelegd in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord'.

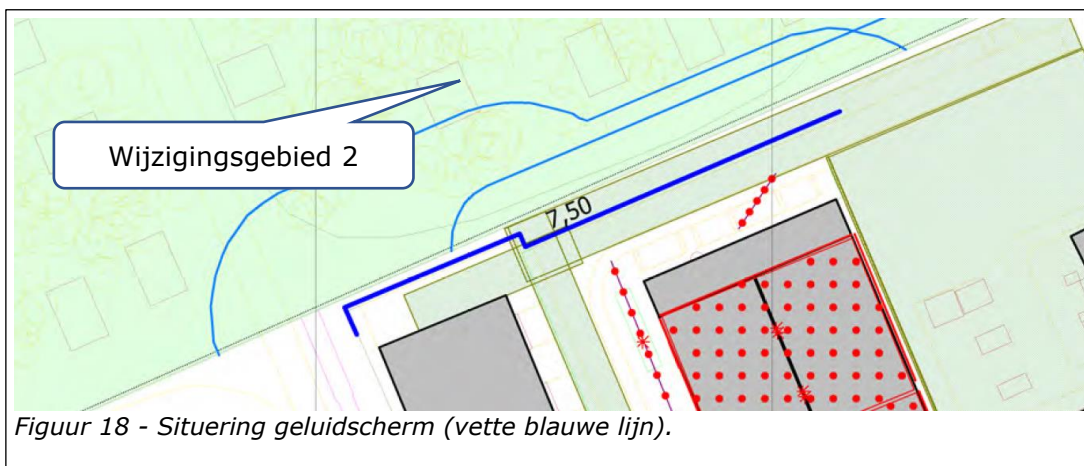
De huidige bedrijfsvoering van PreZero is in overeenstemming met haar vergunning. Er heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden in hoeverre de geluidemissie is terug te brengen. De mogelijkheden zijn onderzocht in onderzoeksrapport R057161ab.17aqihq.tc_02_001, dd. 26 september 2017. Uit dit onderzoek kwam naar voren gekomen dat er een geluidsscherm ten noorden van de Stermerdingweg noodzakelijk is.

In het geluidrapport 'Randvoorwaarden vanwege Industrielawaai' is uitgegaan van een geluidsscherm op de grens van het bedrijventerrein. De hoogte, vorm en lengte van het scherm zijn in dit onderzoek nader geoptimaliseerd, met de uitgangspunten, die uit het overleg tussen provincie en de opsteller van het stedenbouwkundig plan zijn vastgesteld.

In dit overleg is besloten om het scherm over een lengte van 128 meter uit te voeren op 1 meter afstand tot de bestrating van weg en parkeervakken. Zie de figuur hierna voor de situering van het geluidsscherm (vette blauwe streep).

⁵ LBP|Sight, 'Woonwijk Vliegbasis Soesterberg in Soesterberg Randvoorwaarden vanwege Industrielawaai' (kenmerk: R057161ad.17HEMO2.go), 11 juni 2018.

⁶ Maar ook woonwagendplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder.

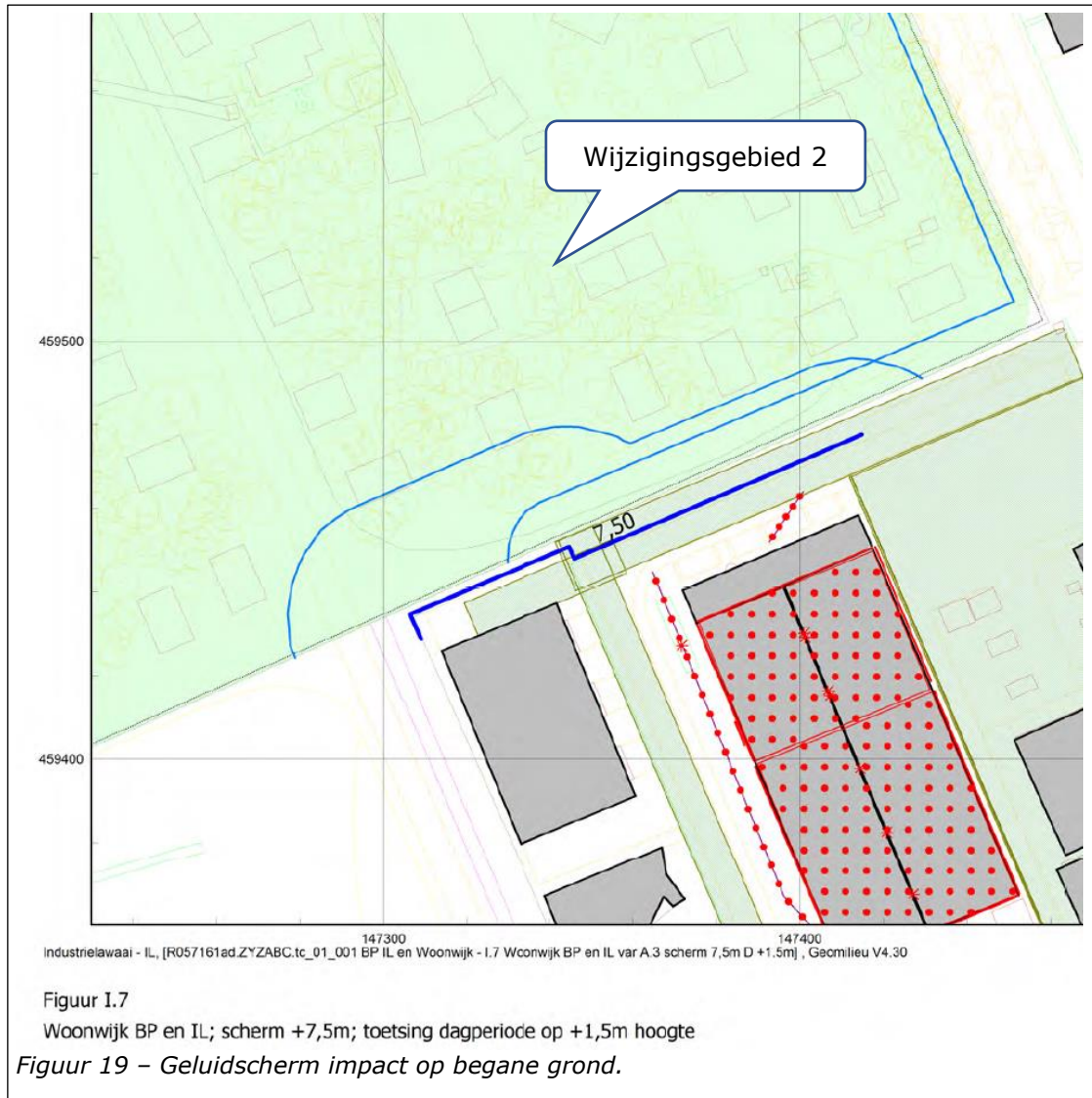


Vervolgens is in het geluidonderzoek in beeld gebracht wat de gevolgen van het industriegeluid zijn bij een schermhoogte van 5 m, 6 m of 7,5 meter hoogte. Daarbij is telkens gekeken waar de geluidcontour ligt op de waarneemhoogte bij een woning: 1,5 m (begane grond) op 5 meter (1^e verdieping) en 7,5 m hoogte (2^e verdieping / kap).

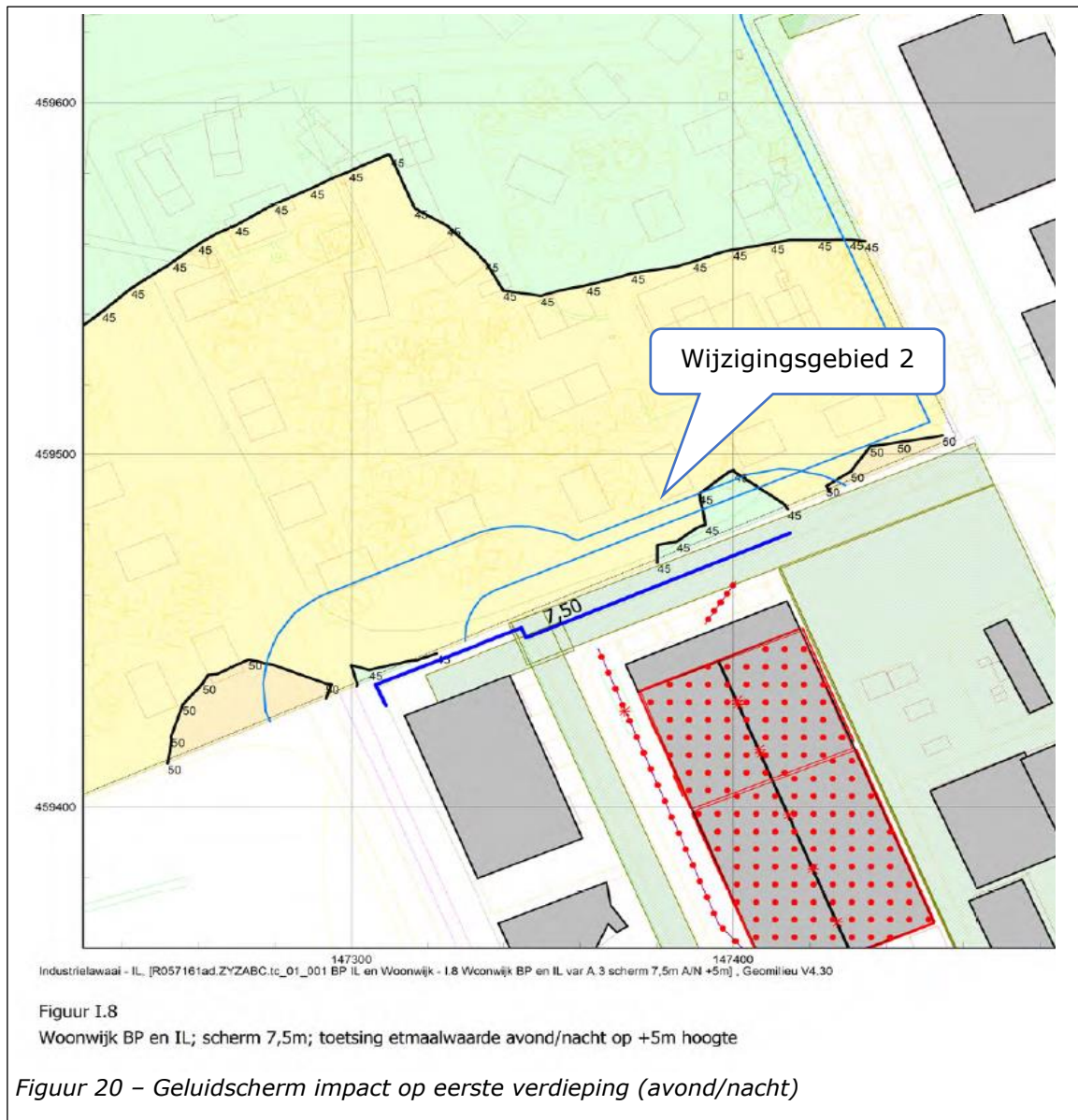
Verdieping	Waarneemhoogte in meters
Begane grond	1,5 m
Eerste verdieping	5,0 m
Tweede verdieping	7,5 m

Tabel 1 - Waarneemhoogtes

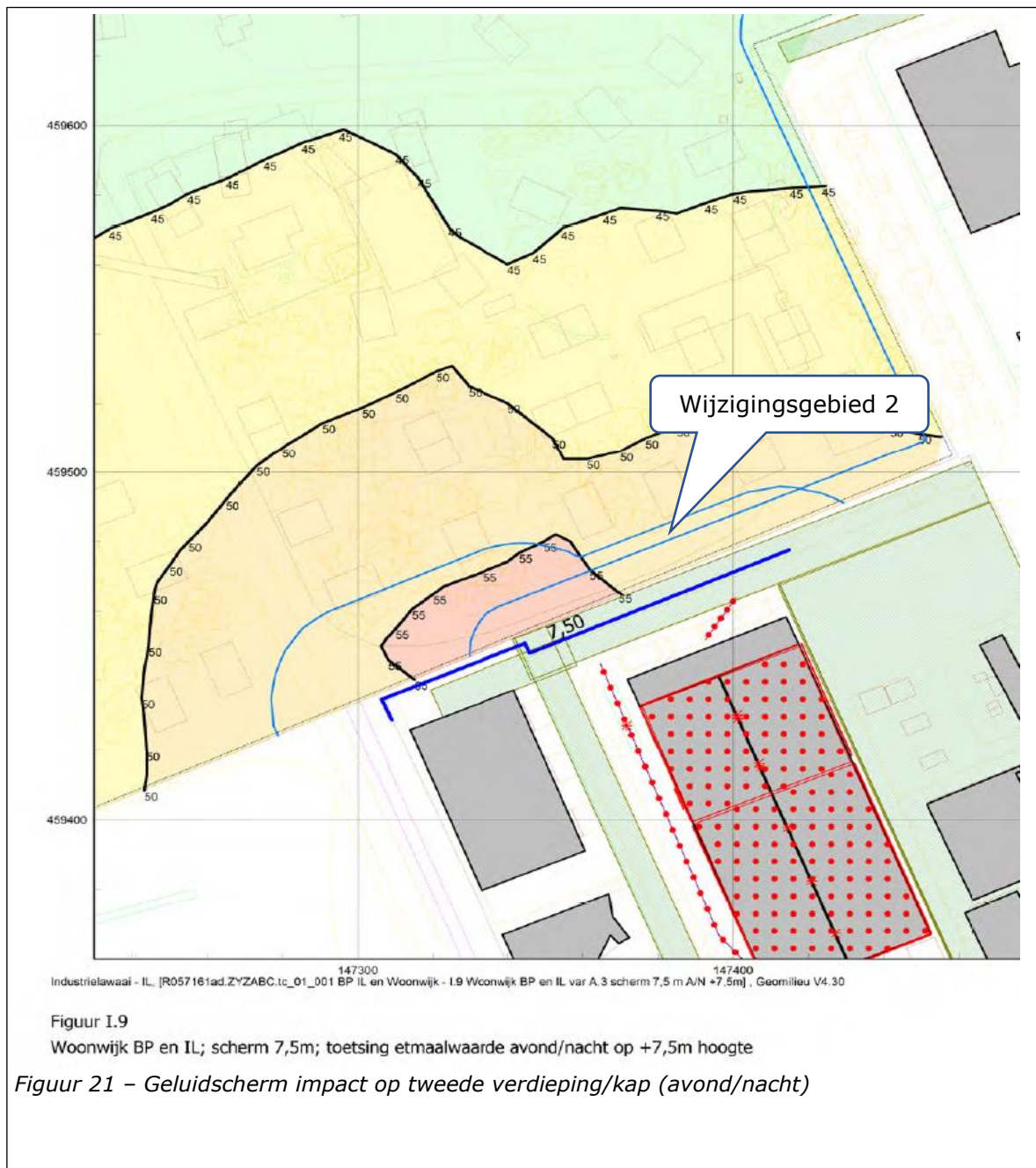
In figuur 1.7 van het rapport van LBP|Sight (figuur 19 hieronder) is te zien dat er bij een geluidscherm met een hoogte van 7,5 meter op de begane grond geen overschrijdingen van de ambitiewaarde (45 dB(A)) of grenswaarde (50 dB(A)) optreden.



In figuur 1.8 van het rapport van LBP|Sight is te zien dat op de eerste verdieping het ambitieniveau van 45 dB(A) in het grootste gedeelte van het plangebied wordt gehaald, maar dat in een klein hoekje van het plangebied een overschrijding van de grenswaarde van 50 dB(A) optreedt in de avond en de nacht.



In figuur 1.9 van het rapport van LBP|Sight is te zien dat de overschrijding van de grenswaarde van 50 dB(A) op de tweede verdieping/kap in de avond en de nacht over een wat groter gedeelte van het plangebied ligt.

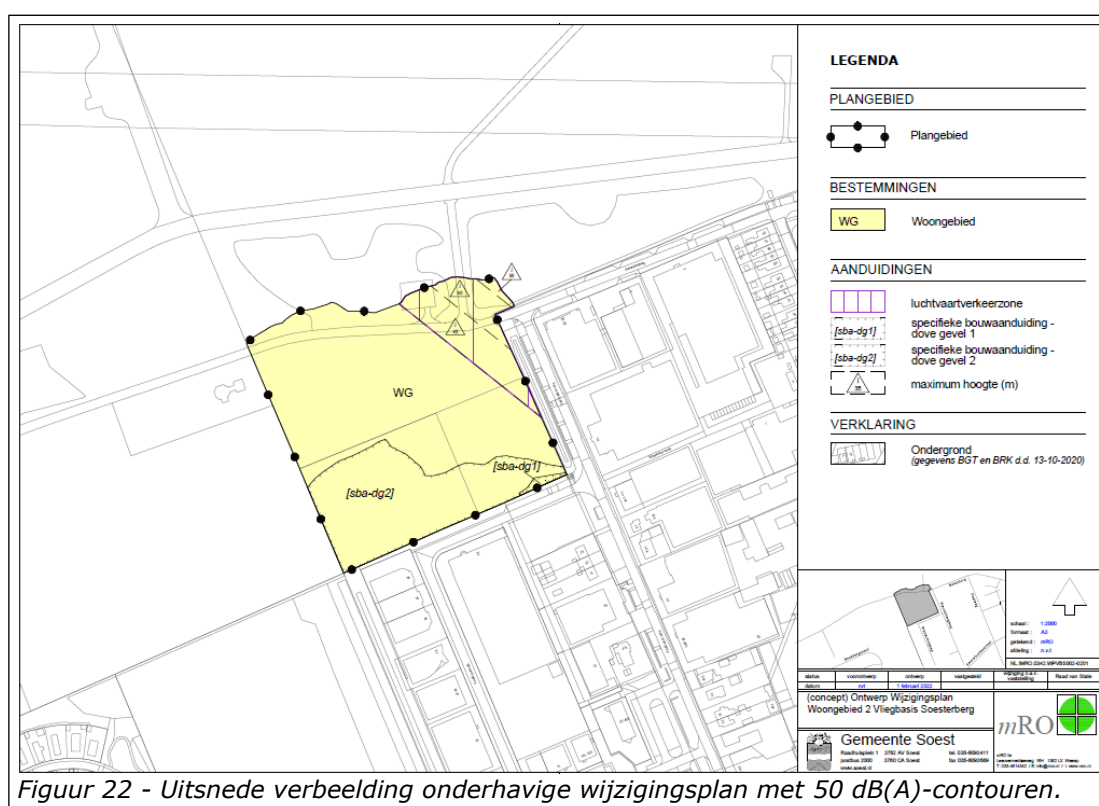


Uit het geluidrapport blijkt dat er bij een geluidsscherm van 7,5 meter hoogte toch geluidcontouren over het plangebied liggen waarbij er op de verdiepingen sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden. Dat betekent dat er binnen deze geluidcontouren alleen met een dove gevel kan worden gebouwd.

Een dove gevel betekent dat er in zo'n gevel geen te openen delen mogen zijn (als daar een geluidgevoelige ruimte achter zit) en dat het binnengeluidniveau niet meer mag bedragen dan 35 dB(A) etmaalwaarde.

Daartoe zullen deze 50 dB(A)-contouren op de verbeelding van het wijzigingsplan worden aangeduid met de daarbij behorende regel dat er binnen deze contour alleen met een dove gevel mag worden gebouwd aan de naar het papierverwerkingsbedrijf gerichte zijde. Zie de 50 dB(A)-contouren op de verbeelding hierna ([sba-dg1 en sba-dg2]).

Daarnaast zal in de bouwregels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen waarin is voorgeschreven dat eerst het geluidscherm moet zijn gerealiseerd voordat de omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen kunnen worden verleend (artikel 3 van het wijzigingsplan). Indien de



Figuur 22 - Uitsnede verbeelding onderhavige wijzigingsplan met 50 dB(A)-contouren.

Op deze wijze is in het wijzigingsplan geborgd dat de aangrenzende bedrijfsactiviteiten op de PreZero-locatie niet leiden tot hinder voor de woonfunctie, en omgekeerd dat de bedrijfsvoering van het papierverwerkingsbedrijf niet wordt belemmerd door de nieuwe woningen.

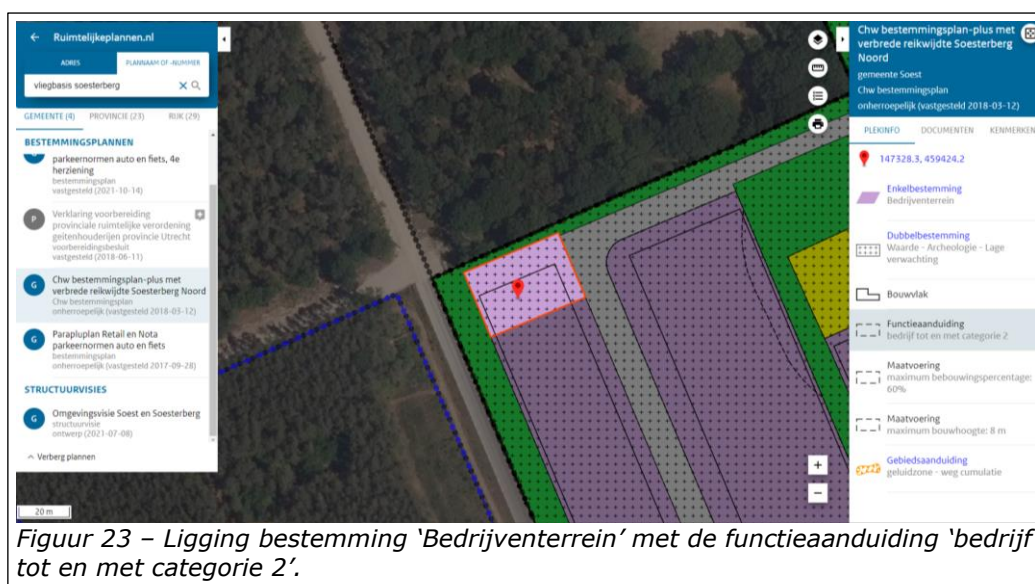
Overigens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het geval het papierverwerkingsbedrijf voor aanvraag van de omgevingsvergunningen toch mocht verhuizen. In dat geval is de bouw van dove gevels en een geluidscherm ook niet meer verplicht.

Aan de zuidzijde grenst wijzigingsgebied 2 voor een klein deel ook nog aan een gedeelte van het Bedrijventerrein Soesterberg-Noord waar de gronden de

bestemming 'Bedrijventerrein' hebben met op korte afstand de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' en op wat meer afstand de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.

Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord' geldt voor 'bedrijf tot en met categorie 2' een richtafstand van 30 meter en voor 'bedrijf tot en met categorie 3.1' een richtafstand van 50 meter.

Langs de rand van het bedrijventerrein moet de omgeving echter als een gemengd gebied worden aangemerkt omdat het direct wordt beïnvloed door het bedrijventerrein. Vanuit de aangrenzende functies is er immers direct zicht op het bedrijventerrein aan de overkant van de weg en mag er dus ook enige mate van hinder van deze bedrijven worden verwacht. In dat geval is het volgens de jurisprudentie gerechtvaardigd om deze rand binnen het invloedsgebied van het bedrijventerrein aan te merken als een gemengde omgeving. Volgens de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' mag voor een gemengde omgeving één afstandsstap minder worden aangehouden. Op basis daarvan geldt voor de categorie 2-bedrijven langs dit gedeelte van de Stermerdingweg een richtafstand van tenminste 10 meter en voor de categorie 3.1-bedrijven een richtafstand van 30 meter.



Aan die afstanden kan worden voldaan. De gronden met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn op meer dan 10 meter afstand gesitueerd en de gronden met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' op meer dan 30 meter afstand.

Toch is ten behoeve van de woningbouwontwikkeling ook nog naar de feitelijke bedrijfsactiviteiten op de locaties langs de Stermerdingweg 25, 27 en 29 gekeken. In het akoestisch onderzoek van LBP|Sight is beoordeeld of de geluidsemissies van

de bedrijven aan de Stermerdingweg 25-29 verenigbaar zijn met het nieuwe woongebied op de vliegbasis⁷.

Volgens dit onderzoek zorgt het geluidscherm vanwege PreZero er voor dat overal binnen het nieuwe woongebied aan de geldende geluidnormen kan worden voldaan. In de regels van het bestemmingsplan is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat alvorens de omgevingsvergunningen voor bouwen (ten behoeve van het nieuwe woongebied op de vliegbasis) kunnen worden verleend, eerst het geluidscherm moet worden gebouwd en in stand gehouden. Mocht PreZero de bedrijfsactiviteiten beëindigen dan kunnen ook omgevingsvergunningen worden verleend zonder een geluidscherm te bouwen. In dat geval moet wel voldoende zijn verzekerd dat er plaats is voor geen nieuwe hinderlijke bedrijven kunnen worden gevestigd (zwaarder dan categorie 2).

⁷ *LBPSight, Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Akoestisch onderzoek Stermerdingweg 25, 27 en 29, 30 mei 2022.*

6 OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

6.1 Inleiding

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling in het onderhavige wijzigingsplan zijn de gevolgen voor het milieu al onderzocht in het Moederplan uit 2012. Zie de toelichting bij het moederplan op https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0342.BPLG0005-0401/t_NL.IMRO.0342.BPLG0005-0401.pdf. In dit hoofdstuk zijn daarom niet opnieuw alle milieu aspecten rond woningbouw opgenomen. Wel zijn de relevante milieu aspecten waar nodig geactualiseerd (bijvoorbeeld ecologie en stikstofdepositie) en zijn een aantal uitvoeringswerkzaamheden opgenomen, zoals de uitvoering van het onderzoek naar Niet Gesprongen Explosieven (NGE).

6.2 Ecologie

Voor de ontwikkeling van de woonwijk op het terrein van de voormalige Vliegbasis Soesterberg is onlangs een ontheffing Wet natuurbescherming, voor ruimtelijke ingrepen voor de vliegbasis Soesterberg verleend⁸. Deze ontheffing is ook als bijlage toegevoegd en maakt de aanleg (ontwikkeling) en gebruik van de woonwijk mogelijk voor het onderdeel soortenbescherming. Ten behoeve van de ontwikkeling van de woonwijk is een Activiteitenplan⁹ en een Ecologisch Werkprotocol¹⁰ opgesteld. Beiden maken deel uit van de ontheffing Wnb. Dit betekent ook er diverse mitigerende en compenserende maatregelen gelden die bij de uitvoering van de plannen in acht moeten worden genomen.

Zo dient er rondom de aan te leggen woonwijk een bufferzone te worden aangelegd om optische verstoring te voorkomen. Delen van het plangebied die niet bebouwd worden, zullen voor betreding en verdichting moeten worden beschermd door het plaatsen van bouwhekken of een vergelijkbare afscherming. Kwetsbare delen, zoals de omgeving van vleermuisverblijven, worden eveneens afgeschermd en gevrijwaard van betreding. Ook dient het aanlichten van het open gebied van de vliegbasis door verlichting van werk- en voertuigen te worden voorkomen door het plaatsen van een adequate afscherming, zoals een bouwhek met verduisterend doek, en dienen de woningen natuurinclusief gebouwd te worden. Met andere woorden, bij de uitvoering van het woningbouwplan gelden meerdere voorwaarden en voorschriften uit het activiteitenplan en het ecologisch werkprotocol. Tegen het niet nakomen van deze gestelde voorwaarden en voorschriften kan worden opgetreden.

Bij de verdere planvorming en uitvoering blijft overigens de zorgplicht uit de Wnb onverkort van kracht. In het genoemde Ecologisch Werkprotocol is de borging van deze zorgplicht ook benoemd en nader ingevuld.

Het onderdeel soortenbescherming staat de uitvoering van het wijzigingsplan niet in de weg.

⁸ Besluit GS van Utrecht, Ontheffing ruimtelijke ingrepen zuidzijde vliegbasis Soesterberg (kenmerk; Z-WNB-RI-REG-2020-0710), 4 maart 2021.

⁹ Activiteitenplan Soortbescherming Wnb Woonwijk Vliegbasis Soesterberg (Arcadis, 2020)

¹⁰ Ecologisch Werkprotocol Woonwijk Vliegbasis Soesterberg' (Eelerwoude, 2022)

6.3 Stikstofdepositie

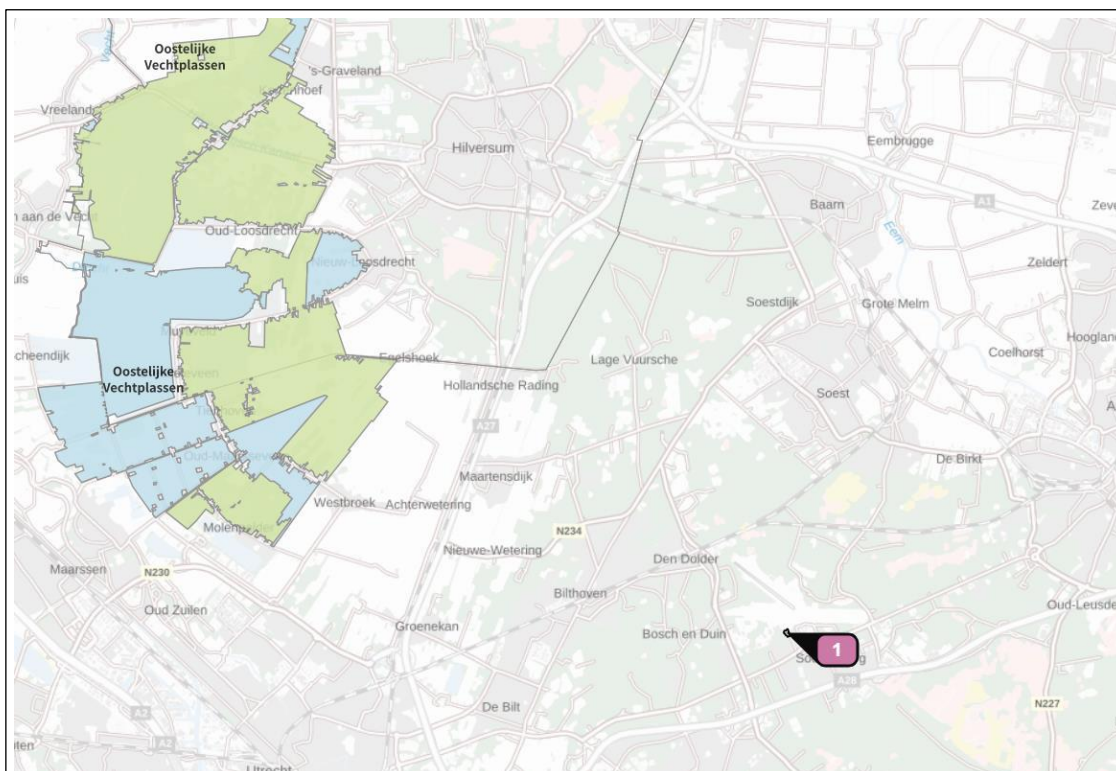
De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van de natuur in Nederland. Het onderdeel stikstofdepositie is vastgelegd in hoofdstuk 2 van de Wet. Dit hoofdstuk regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bestaande uit Habitatrichtlijngebieden (HR) en Vogelrichtlijngebieden (VR). Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd voor de bescherming van natuurlijke habitats, habitats van soorten en leefgebieden van vogels. De artikelen 2.1 tot en met 2.11 van de Wet regelen de bescherming van (de doelen voor) Natura 2000-gebieden. Artikel 2.7 van de Wet verplicht om vooraf te beoordelen of plannen en projecten in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden significant negatieve gevolgen kunnen hebben op de voor deze gebieden geformuleerde doelen. Als uit de beoordeling blijkt dat geen significant negatieve gevolgen optreden, kan een (bestemmings)plan worden vastgesteld of is een vergunning voor een project niet nodig. Zijn significant negatieve gevolgen niet uit te sluiten dan is een nadere beoordeling nodig.

Om te beoordelen of de voorgenomen woningbouwontwikkeling in het plangebied (wijzigingsgebied 2) conflicteert met de Wnb, onderdeel stikstof (Natura 2000) is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd¹¹.

Het betreft een actualisatie van reeds eerder uitgevoerde berekeningen uit 2022. Met het rekenmodel AERIUS Calculator is voor de maximale plansituatie inzichtelijk gemaakt of sprake is van een toename van stikstofdepositie op hiervoor gevoelige habitattype en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. De rapportage hiervan is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten worden hierna weergegeven.

Het plangebied ligt op circa 12 kilometer van het meest nabijgelegen stikstofgevoelig Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen (zie figuur 24). Het plangebied betreft een toekomstige woonwijk. De woonwijk wordt aan de zuidrand van park vliegbasis Soesterberg opgericht. Het plangebied bestaat uit schraal grasland gelegen tegen een bosrand. Op de locatie zijn nog verhardingen van het voormalig vliegveld aanwezig (o.a. rolbaan) en de verkeerstoren staat er nog.

¹¹ EcoGroen, Notitie AERIUS-berekening wijzigingsplan 2-woningbouw Vliegbasis Soesterberg actualisatie 2023, 7 juli 2023.



Figuur 24 – Ligging plangebied (roze marker) ten opzichte van het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen (groene en blauwe vlakken). Bron: AERIUS Calculator.

Het wijzigingsplan maakt gemiddeld 69 woningen op een oppervlak van 2,3 hectare mogelijk. Voor voorliggende ontwikkeling is zowel de aanleg- als gebruiksfase doorgerekend. Tijdens de aanlegfase worden mobiele machines ingezet en rijdt er bouwverkeer van en naar de bouwlocatie. In de gebruiksfase is alleen gekeken naar de verkeersaantrekkende werking van de woonwijk. Omdat de nieuwbouw 'gas-loos' wordt opgeleverd, vormt de verwarming van de woningen geen bron van stikstofemissies.

Uit de berekeningen (met diverse kenmerken) van de drie rekenjaren (2025, 2027 en 2028) volgt dat er in alle jaren geen sprake is van een toename van stikstofdepositie (0,00 mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden van soorten in omliggende Natura 2000-gebieden. Zodoende is geen sprake van negatieve gevolgen door stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

Omdat negatieve gevolgen ten aanzien van stikstof zijn uitgesloten, zijn er ook geen vervolgstappen nodig.

6.4 Niet Gesprongen Explosieven

Voor de voormalige Vliegbasis Soesterberg is een historisch onderzoek verricht naar de oorlogsgeschiedenis en daaraan gekoppeld de kans op het aantreffen van Niet Gesprongen Explosieven (NGE). Uitkomst is dat het wijzigingsgebied in een gebied valt dat verdacht is op het aantreffen van afwerpmunitie. Het gebied is aanvullend met detectieonderzoek in kaart gebracht. Hieruit kwam

naar voren dat het gebied inderdaad verdacht is op het aantreffen van NGE, want er is een veelvoud aan verstoringen gemeten.

In 2019 en 2020 zijn de mogelijke NGE in andere delen van de toekomstige woonwijk door een gecertificeerd aannemer (ECG), middels ontgraving, opgespoord. Er is tot op heden slechts beperkt munitie aangetroffen (en verwijderd). Deze terreinen zijn vrijgegeven van NGE. Er gelden hier geen beperkingen meer voor een woonfunctie.

Op het terrein van onderhavig wijzigingsgebied heeft nog geen opsporing plaatsgevonden. De aanwezigheid van PFOS in de bodem is momenteel de beperkende factor. De uiteindelijke opsporing zal worden gecombineerd met de sanering van de bodem.



6.5 Archeologie

Ten behoeve van het onderhavige wijzigingsplan heeft BAAC een tweede memo¹² geschreven waarin eerder uitgevoerde onderzoeken kort zijn aangegeven en is aangegeven welke raakvlakken met archeologie nog zijn te verwachten¹³.

Volgens deze memo, welke als bijlage bij deze plantoelichting is toegevoegd, geldt voor de herontwikkeling van de Vliegbasis 'afwijkend archeologisch beleid' vanwege het voorkomen van archeologische resten die te relateren zijn aan de vliegbasis en

¹² Het eerste memo is voor wijzigingsgebied 1 geschreven.

¹³ BAAC archeologie en bouwhistorie, Tweede memo archeologie Vliegbasis Soesterberg, wijzigingsgebieden 2 en 3, 26 oktober 2021.

erven uit de nieuwe tijd. Eén en ander conform de archeologische beleidskaart voor de Gemeente Soest.

Na eerder uitgevoerd archeologisch vooronderzoek¹⁴ is vervolgonderzoek geadviseerd bij de voorgenomen ontwikkelingen, conform het daartoe opgestelde Programma van Eisen (PvE).¹⁵

Voorafgaand onderzoek

Vanwege het risico op het voorkomen van explosieven heeft ECG grote delen van het toekomstige woongebied op de vliegbasis Soesterberg in opdracht van Rijksvastgoedbeheer inmiddels onderzocht op het voorkomen van explosieven.

Het onderzoek heeft vele sporen uit de Tweede Wereldoorlog opgeleverd, alsmede sporen van erven uit de late 19e eeuw en uit de jaren '30 van de twintigste eeuw. De erven uit de 19e eeuw (op grond van vooronderzoek verwacht en in het PvE aangegeven als 'erf B1') zijn inmiddels in opdracht van de Provincie Utrecht opgegraven conform het daarvoor opgestelde PvE. Relevante sporen uit de Tweede Wereldoorlog zijn eveneens opgegraven in het kader van de opgraving (variant archeologische begeleiding) conform het daarvoor opgestelde PvE. De sporen uit de jaren '30 van de twintigste eeuw zijn op verzoek van de bevoegde overheid (gemeente Soest) ingemeten en basaal gedocumenteerd. Een groot deel van de vliegbasis is al onderzocht en behoeft dus geen inspanning meer. Het evaluatieverslag van deze werkzaamheden is inmiddels getoetst en goedgekeurd door de bevoegde overheden.

Nog niet onderzochte delen

Het wijzigingsgebied is gelegen in de buurt van de luchtverkeerstoren. Het is op drie kleine bunkerlocaties, een loopgraaf en een manschappenverblijf bij een FLAK-stelling na, nog niet eerder onderzocht.

In het plangebied was een oefenlocatie van de brandweer aanwezig, waardoor dit gebied een vervuiling met PFOS/PFAS kent. Om die reden is dit gebied nog niet onderzocht op NGE en evenmin op archeologische resten. Dit gebied is dus ook archeologisch nog niet vrijgegeven, omdat het archeologisch onderzoek de munitieruimingen volgde. Het noordoostelijke deel van wijzigingsgebied 2 grenst aan een terrein met veel archeologische sporen van erven uit de nieuwe tijd langs de Batenburgweg. Wijzigingsgebied 2 komt nog in aanmerking voor vlakdekkend vervolgonderzoek op archeologische resten conform het eerder opgestelde PvE, zodra de ontwikkelingen voor bouwrijp maken voor de bouwblokken en wegen doorgang gaan vinden. De reden daarvoor is de hoge verwachting op sporen uit de late 19e eeuw en de Tweede Wereldoorlog. Direct ten noordoosten van wijzigingsgebied 2 zijn immers al veel sporen van erven uit de nieuwe tijd ontdekt. Het vervolgonderzoek kan plaatsvinden in combinatie met het nog uit te voeren NGE-onderzoek.

Geadviseerd wordt om de sporen in wijzigingsgebied 2 alsnog op te graven (bij voorkeur voorafgaand aan het bouwrijp maken) zodra de bouwblokken gerealiseerd gaan worden. Dat vervolgonderzoek kan uitgevoerd worden als een opgraving (variant archeologische begeleiding) conform het eerder opgestelde PvE. Na adequate documentatie kan de archeologische dubbelbestemming in dat gebied dan komen te vervallen.

¹⁴ Buesink & Emaus 2008; Bergman 2018a, b.

¹⁵ Warmerdam 2018.

6.6 Duurzaamheid

6.6.1 Beleid

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen teruggedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlogende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met onder andere een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

Nationale wetgeving

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO₂ -uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan nieuwe gebouwen, zoals:

Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer. Een gemiddelde U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren, maximaal 2,2.

Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG-methode. Voor de woonfunctie geldt een eis van 0,4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Aardgasvrij

Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit komt door een verandering van de gasaansluitplicht. De wetswijziging heeft invloed op nieuwe gebouwen waarvan de bouwvergunning is aangevraagd na 30 juni 2018. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m³gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

Bij zwaarwegende redenen van algemeen belang is een uitzondering mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders kan een gebied aanwijzen waar de gasaansluitplicht wel geldt. Er is een ministeriële regeling opgesteld om duidelijk te maken wanneer er sprake kan zijn van een zwaarwegende reden van algemeen belang. Gemeenten hebben nu ook de bevoegdheid om gebieden aan te wijzen waar helemaal geen nieuwe gasaansluitingen meer mogen komen.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid voor dit aspect is vastgelegd in de Omgevingsvisie. In dit beleid wordt ingegaan op ruimtelijke maatregelen inzake de klimaatverandering en anderzijds energiebesparing door het gebruik van duurzame energiebronnen te stimuleren.

Het beleid is gericht op het stimuleren hiervan bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ingezet wordt op het ruimtelijk mogelijk maken van opwekking en distributie van duurzame energie.

Daarnaast geldt de provinciale ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Hierbij gaat het om zowel CO₂-reductie alsook het onafhankelijk zijn van de beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. Bij gebiedsontwikkelingen wordt daarom gestreefd naar zelfvoorzienendheid voor energie. Om deze reden geldt bij verstedelijking, renovatie, herstructurering, transformatie en uitbreiding de voorwaarde dat omschreven wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie.

In de Interim Omgevingsverordening behorende bij de Omgevingsvisie is dan ook als eis aan ruimtelijke plannen opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Tot ruimtelijke plannen behoren onder meer bestemmingsplannen, beheersverordeningen, of afwijking hiervan via omgevingsvergunning (2.12 eerste lid onderdeel a onder 3 Wabo).

Gemeentelijk beleid

De gemeente Soest heeft een Programma Energietransitie 2020-2025 opgesteld met een praktische invulling hoe de doelstellingen voor 2025 worden behaald. Zie <https://www.soest.nl/in-de-gemeente-soest/energietransitie>. Het programma richt zich op de vier pijlers Wonen, Werken, Mobiliteit en Gemeente als Voorbeeld, en het thema Energieopwekking.

Verder heeft de gemeente Soest het 'Convenant Duurzame Woningbouw' ondertekend. Dit convenant is op initiatief door de provincie Utrecht en de gemeenten Utrecht en Amersfoort en ROM Utrecht opgesteld. Bij het tot stand komen van het convenant zijn ook de waterschappen en vertegenwoordigers uit de bouwketen in de regio nadrukkelijk betrokken.

In het convenant staan afspraken die op het gebied van onder andere energiegebruik, circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit zijn gemaakt. Daarbij is onderscheid gemaakt in drie verschillende ambitieniveaus (goud, zilver en brons). De gemeente Soest gaat voor het ambitieniveau 'brons'.

6.6.2 Situatie in plangebied

Voor de beoogde ontwikkeling is nog geen bouwplan opgesteld. Duurzaamheid zal bij de gronduitgifte een belangrijk onderdeel zijn van de aanbesteding. Daarbij zal het gemeentelijke beleid worden ingebracht.

6.7 Bodem

In 2018 en 2019 is onderzoek gedaan naar PFAS¹⁶, naar aanleiding van de voorheen aanwezige brandweeroefenplaats. Vervolgens is in 2021 nader bodemonderzoek (2e fase) uitgevoerd voor de beoogde woongebieden op de vliegbasis (inclusief de wijzigingsgebieden) door Geofoxx¹⁷. Uit dat onderzoek komt naar voren dat de bodemkwaliteit van **wijzigingsgebied 2** vanwege verontreinigingen met PFAS niet geschikt is voor de beoogde woonbestemming. Er is op dit terreindeel sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvan de sanering spoedeisend is. In de provinciale beschikking van 6 mei 2019

¹⁶ Oriënterend bodemonderzoek PFAS locatie A66 (UTO355/00200) Van Weerden Poelmanweg Soest, Park Vliegbasis Soesterberg, Stantec, 11 januari 2019.

¹⁷ Geofoxx, Rapportage nader onderzoek-2 bodemverontreiniging met PFAS (grond en grondwater) (periode nov 2019 – febr 2021), 11 mei 2021.

met kenmerk 81EDF73D is de ernst en spoedeisendheid van dit geval van verontreiniging vastgesteld.

Om de bodemkwaliteit in wijzigingsgebied 2 geschikt te maken voor het beoogde gebruik is bodemsanering noodzakelijk. Daarbij dient de bodemverontreiniging zodanig te worden gesaneerd en/of afgedekt met een schone grondlaag dat wordt voldaan aan de eisen voor het gebruik van gronden voor wonen. In de wet bodembescherming is geregeld dat er vier jaar na het nemen van de beschikking van ernst en spoed moet worden begonnen met de sanering. Het Rijk en de Provincie hebben echter tijd nodig gehad om duidelijke afspraken te maken over de financiering van deze sanering. Inmiddels zijn daarover heldere afspraken gemaakt tussen Rijk en Provincie zodat de uitvoerbaarheid van de bodemsanering is gewaarborgd¹⁸. Daarop heeft het bevoegde gezag een nieuwe beschikking genomen met een verplichting om te saneren en daarmee uiterlijk op 6 mei 2027 te beginnen¹⁹.

6.8 Milieuzonering

Als voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan was in het Moederplan opgenomen dat wijziging alleen is toegestaan als vaststaat dat de aangrenzende bedrijfsactiviteiten niet leiden tot hinder voor de woonfunctie die deze bestemming mogelijk maakt. In hoofdstuk 1 en 5 van deze toelichting is al beschreven dat de belemmeringen vanwege deze aangrenzende bedrijfsbestemmingen inmiddels zijn opgeheven.

6.9 Geluid

In het Moederplan is al onderzoek gedaan naar mogelijke belemmeringen vanwege industrielawaai en wegverkeerslawaai. Sindsdien hebben zich een aantal relevante ontwikkelingen voorgedaan die positief zijn voor woningbouw op de onderhavige locatie.

Uit het geluidonderzoek van LBP|Sight is gebleken dat woningbouw in wijzigingsgebied 2 mogelijk is als langs de Stermerdingweg een geluidscherm wordt gerealiseerd met een hoogte van 7,5 meter over een lengte van 128 meter. Zie daarover hoofdstuk 5.3 van deze toelichting.

Voor Wegverkeerslawaai is van belang dat op de Stermerdingweg een maximumsnelheid van 30 km/pu geldt. Volgens de Wet geluidhinder is bij 30 km-wegen vanwege de lage snelheid geen akoestisch onderzoek nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel te worden bekeken of er ondanks het 30 km-regiem geen geluidbelasting valt te verwachten boven de voorkeurswaarde. In dit geval is die verwachting er niet. De Stermerdingweg is ingericht als 30 km-weg waardoor deze niet uitnodigend is voor het doorgaande verkeer. Zo zijn er snelheidsremmende drempels en klinkerverharding, is de weg in de spitsuren weinig overzichtelijk omdat er haaks wordt geparkeerd langs de weg met alle bijbehorende parkeerbewegingen, en omdat de verschillende verkeersdeelnemers (auto, fiets en voetganger) er zijn gemengd. De verkeersdruk op de Stermerdingweg als gevolg van de nieuwe woonwijk zal niet zodanig toenemen dat geluidbelastingen gaan optreden die niet meer in overeenstemmen zijn met de geluidbelasting die bij een gemiddeld 30 km-regiem mag worden verwacht. Het

¹⁸ Zie daarover de Statenbrief van 30-05-2023 over de financiering PFAS-sanering voormalige Vliegbasis, UTSP-1564917438-29.

¹⁹ Gedeputeerde Staten van Utrecht, Beschikking uitstel tijdstip saneren, 15-06-2023, UT034208819.

verkeer vanaf de nieuwe woonwijk op de vliegbasis zal overwegend rechtstreeks richting de provinciale weg rijden via de westelijke ontsluitingsweg of de Sterrenbergweg.

Ook als gevolg van toekomstige transformaties van het bedrijventerrein Soesterberg Noord zal de drukte/geluidbelasting niet wezenlijk toenemen. (Vracht)Verkeer van het bedrijventerrein zal bij transformatie worden vervangen door personenverkeer van nieuwe woningbouw.

Het wegverkeerslawaaï van de Stemerdingweg met een 30 km-regiem past naar verwachting in een woonomgeving.

Het aspect geluid staat niet langer in de weg aan de uitvoering van dit wijzigingsplan.

6.10 Luchtkwaliteit

6.10.1 Beleid en regelgeving

Titel 5.2 van de *Wet milieubeheer* bevat normen op het gebied van de luchtkwaliteit. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Om de bovenstaande doelen te behalen voorziet de *Wet milieubeheer* in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het Besluit niet in betekenende mate (Besluit NIBM) en de Regeling niet in betekende mate (Regeling NIBM) is exact vastgelegd welke typen projecten 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat onder andere om woningbouwlocaties met minder dan 1.500 nieuwe woningen.

Een andere belangrijke uitvoeringsregeling is het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen.

De concentraties fijn stof en stikstofdioxide op de locatie liggen beneden de grenswaarden. Aan de wettelijke eis voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide - 40µg/m³ wordt dan ook ruimschoots voldaan.

6.10.2 Situatie in het plangebied

De woningbouwontwikkeling die met het onderhavige wijzigingsplan is beoogd maakt deel uit van de beoogde herontwikkeling met onder meer woningbouw van

de voormalige Vliegbasis Soesterberg. In het Moederplan is het aspect luchtkwaliteit voor de gehele woningbouwontwikkeling reeds beoordeeld.

Het onderhavige wijzigingsgebied heeft een omvang van circa 3,2 hectare waar gemiddelde 30 woningen per hectare zijn voorzien. Voor het onderhavige wijzigingsgebied komt dat neer op ongeveer 90 nieuwe woningen. Het plan valt daarmee binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling NIBM' en draagt daarmee 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Dat betekent dat de bouw van 90 woningen in het plangebied ten aanzien van fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is immers sprake van de realisatie van minder dan 1500 woningen aan minimaal één ontsluitingsweg, waarmee voldaan wordt aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM.

Voor wat betreft de bijdrage van het bouwplan aan de concentratie $PM_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $PM_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 μm of kleiner.

Aangezien de bijdrage PM_{10} lager is dan 1,2 $\mu g/m^3$, is de bijdrage $PM_{2,5}$ dat ook. De huidige (2020) achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied circa 12 $\mu g/m^3$ (bron: GCN kaarten RIVM). Derhalve zal de realisatie van de woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ (25 $\mu g/m^3$). Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

6.10.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

6.11 Externe veiligheid

6.11.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvangen dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen. Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

Het wettelijk kader voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet Basisnet, de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet.

De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De woningbouwontwikkeling (maximaal 90 woningen) die met het onderhavige wijzigingsplan is beoogd maakt deel uit van de nieuwe woonwijk op de Vliegbasis Soesterberg zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg' uit 2012. In dat bestemmingsplan is woningbouw op de Vliegbasis al afgewogen in het kader van externe veiligheid.

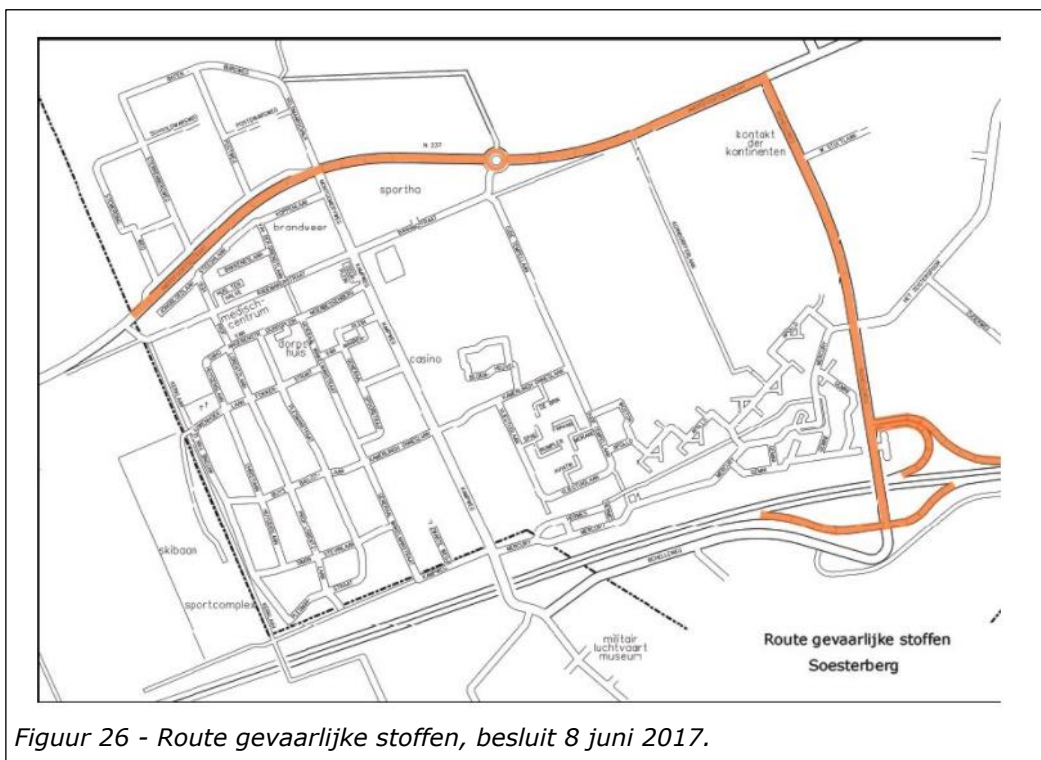
De Wet basisnet is echter van 2015 en dus na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg'. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. Het Basisnet heeft als doel een evenwicht te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen en de bebouwde omgeving die hier langs ligt en de veiligheid van omwonenden.

Het Basisnet stelt aan de ene kant regels aan het vervoer van gevaarlijke stoffen en geeft aan de andere kant aan welke beperkingen gelden in het gebied rond de betreffende routes. De "Wet basisnet" is een heel stelsel van wetten en regels. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) de belangrijkste wet. Hierin staan de risiconormen en de regels voor de beheersing van het risico van het vervoer.

Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hierin wordt het basisbeschermingsniveau gewaarborgd en wordt geregeld hoe de afweging moet worden gemaakt over het toelaten van ruimtelijke ontwikkelingen. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling.

In nieuwe situaties geldt voor het plaatsgebonden risico een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Indien een locatie in het invloedsgebied van een transportroute ligt moet het groepsrisico volgens artikel 7 van het Bevt worden verantwoord. Indien de locatie hiernaast binnen 200 meter van een transportroute ligt moet het groepsrisico uitgebreid worden verantwoord volgens artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes.

De N237 is in 2017 aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (zie de kaart bij het besluit van de Raad van de gemeente Soest hieronder).



Figuur 26 - Route gevaarlijke stoffen, besluit 8 juni 2017.

Dat betekent dat de woningbouwontwikkeling in het wijzigingsplan nog moet worden getoetst aan de Wet basisnet en het daarmee samenhangende vervoer van gevaarlijke stoffen over de N237.

6.11.2 Situatie in het plangebied

Het onderhavige wijzigingsgebied ligt op meer dan 200 meter afstand van de N237 en derhalve buiten het gebied waar ruimtelijke beperkingen gelden. Op een afstand van circa 330 meter ligt het wijzigingsgebied nog wel binnen het invloedsgebied van de N237. In dat geval is geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig maar kan worden volstaan met een verantwoording volgens artikel 7 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Volgens artikel 7 Bevt dient bij de verantwoording te worden ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en;
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Ad a.: op circa 460 meter vanaf het plangebied bevindt zich een hulppost van de brandweer aan de Koppenlaan. Op circa 330 meter vanaf het plangebied bevindt zich een hulppost voor ambulance aan de Stemerdingweg.

Ad b: het nieuwe woongebied grenst aan het open gebied van de voormalige vliegbasis Soesterberg zodat er voldoende vluchtmogelijkheden in tegenovergestelde richting zijn. Bij de nieuw te realiseren woningen kunnen altijd minder mobiele personen of minderjarigen aanwezig zijn, maar verwacht mag worden dat er bij de laatste groep altijd een volwassene is.

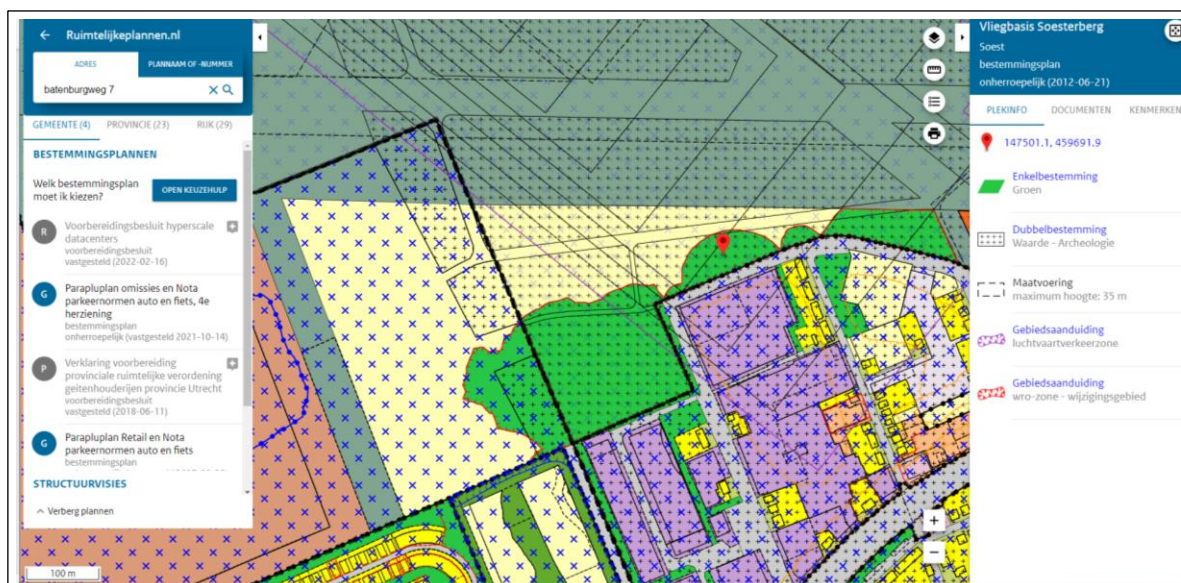
Het onderhavige concept ontwerp zal in het kader van het wettelijke vooroverleg aan de Veiligheidsregio Utrecht worden voorgelegd.

6.11.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

6.12 Water

Voor de waterhuishouding is van belang dat het onderhavige plangebied van dit wijzigingsplan straks niet afzonderlijk wordt uitgewerkt, maar deel uitmaakt van het woongebied op de Vliegbasis en ook in dat kader zal worden uitgewerkt. Het overgrote deel van het beoogde nieuwe woongebied op de Vliegbasis heeft al de globale eindbestemming 'Woongebied'. Alleen de rand langs het bedrijventerrein Soesterberg Noord had die bestemming nog niet vanwege het geluid van de aangrenzende bedrijven.



Figuur 27 – Schermafdruk www.ruimtelijkeplannen.nl geldende bestemming woongebied en de groenbestemming met een wijzigingsbevoegdheid langs de rand.

De waterbelangen voor dit nieuwe woongebied zijn in 2012 reeds in het moederplan 'Vliegbasis Soesterberg' afgewogen. Daarbij is afgesproken dat bij nieuwbouw en uitbreidingen het regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) moet worden afgekoppeld van het riool. Uitgangspunt voor het plangebied van de Vliegbasis is dat het hemelwater afkomstig van verharding waar mogelijk in de bodem geïnfiltreerd wordt. In 2010 hebben gemeenten, waterschappen en provincie afspraken gemaakt voor het afkoppelen en infiltreren van hemelwater op de Utrechtse Heuvelrug. Doel is het behoud van de goede kwaliteit van het grondwater op de Utrechtse Heuvelrug. Deze afspraken zijn vastgelegd in een convenant over het afkoppelen van regenwater op de Utrechtse Heuvelrug. In het convenant is beschreven onder welke voorwaarden het regenwater geïnfiltreerd kan worden in de bodem. Bij de uitwerking van het plangebied worden de uitgangspunten uit het convenant gevolgd.

Daarnaast heeft de provincie Utrecht een regionaal convenant Duurzame woningbouw in voorbereiding met prestatieafspraken over het bouwen van duurzame woningbouwprojecten. Beoogd wordt zoveel mogelijk partijen te laten aansluiten waaronder de regionale overheden (provincie, 4 waterschappen en 26 gemeenten) en zoveel mogelijk marktpartijen. Het convenant zal ook voor het onderhavige project richtinggevend zijn voor de Provincie Utrecht.

Voor het beoogde nieuwe woongebied op de Vliegbasis is daartoe ook een indicatieve stedenbouwkundige uitwerking gemaakt (inclusief de wijzigingsgebieden). Voor deze indicatieve stedenbouwkundige inrichting is vervolgens door Sweco een uitwerking van de hemelwaterstructuur gemaakt²⁰. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat de bodem van het woongebied geschikt is om tot een goede waterhuishoudkundige oplossing te komen voor het bergen van regenwater in het nieuwe woongebied. Het plan biedt met andere woorden voldoende mogelijkheden voor een goede waterhuishoudkundige inrichting volgens het geldende beleid van de betrokken waterschappen.

Wegen/openbaar gebied:

Het beleid van Waterschap Vallei en Veluwe sluit het beste aan op de gebiedskenmerken. Daarom zijn de waterbergingsnormen van Waterschap Vallei en Veluwe aangehouden voor het ontwerp van voorzieningen.

De normen van Waterschap Vallei en Veluwe zijn gebaseerd op een T=100 neerslag-gebeurtenis, waarbij 87 mm neerslag in 24 uur valt. De afvoernorm voor stedelijk gebied bedraagt 1,5 l/s/ha (13 mm/dag) onder normale omstandigheden. Bij een T=100 neerslag-gebeurtenis hanteert het waterschap tweemaal de geldende afvoernorm (26 mm/dag). Dit houdt in dat, na aftrek van een verliesterm van 1 mm (verdamping en interceptie), een berging van 60 mm nodig is.

Voor de indicatieve verkaveling betekende dit bijvoorbeeld dat bij een verhard oppervlak van 27.435 m² de waterbergingsopgave neerkomt op 1.646 m³. Daarbij is de te handhaven verharding meegenomen in de bepaling van de bergingsopgave, omdat het van invloed is op het toekomstige watersysteem.

De definitieve stedenbouwkundige inrichting voor het woongebied op de Vliegbasis is op dit moment echter nog niet bekend. De doelstellingen voor het vasthouden van water door bijvoorbeeld het aanleggen van infiltratievelden of wadi's zullen bij de uitgifte worden voorgeschreven.

Daartoe is een watertoets bij het Waterschap Vallei en Veluwe ingediend. De uitgangspunten gebruikt in de watertoets zijn afgeleid uit het rapport van Sweco. In de terugkoppeling heeft het waterschap aangegeven dat het beleid er op is gericht dat het hemelwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden waar dat valt. Door de versnelde afvoer als gevolg van verharding en bebouwing en het ontbreken van oppervlaktewater waarop kan worden geloosd, zal infiltratie van het hemelwater nodig zijn. De zanderige ondergrond leent zich daar volgens het waterschap uitstekend voor.

Daartoe zullen de doelstellingen van het waterschap voor het vasthouden van hemelwater bij de uitgifte worden voorgeschreven.

²⁰ SWECO, *Waterhuishouding voormalige vliegbasis Soesterberg. Uitwerking hemelwaterstructuur (kenmerk; SWNL0267405)*, 16 oktober 2020.

Op dit punt heeft de gemeente Soest de ambitie om ook de hemelwaterafvoer op privaat uit te geven percelen bovengronds te verwerken. Ook daar zal bij de gronduitgifte aandacht aan worden besteed.

Capaciteit rioleringsstelsel Soesterberg:

Het afkoppelen van hemelwater van het rioleringsstelsel is ook van belang omdat het huidige rioleringsstelsel voor Soesterberg bij hevige regenval onvoldoende capaciteit heeft. Bij nieuwe woningbouwprojecten zijn tijdelijke maatregelen nodig om vuilwaterafvoer te bufferen voor de momenten dat dit nodig is. Het onderhavige wijzigingsplan maakt dat ook mogelijk. De bestemming 'Woongebied' staat niet in de weg aan de realisering van dergelijke maatregelen/voorzieningen. Deels kunnen deze voorzieningen bovendien vergunningsvrij worden gerealiseerd. Bij de verdere uitwerking van de woningbouwplannen zal nauw overleg met het waterschap plaatsvinden. Het is niet mogelijk om de benodigde buffercapaciteit met een voorwaardelijke verplichting in het wijzigingsplan voor te schrijven. De wijzigingsbepaling in artikel 5.3 van het Moederplan biedt daarvoor niet de bevoegdheid.

6.13 Vormvrije mer-beoordeling

Het wijzigingsgebied in dit plan is onderdeel van de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk op de Vliegbasis Soesterberg van circa 20 hectare groot met gemiddeld circa 30 woningen per hectare. Het ontwikkelen van een dergelijke woonwijk is een (mer-beoordelingsplichtig) stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D.11.2 van het Besluit milieueffectrapportage.

Deze stedelijke ontwikkeling van de woonwijk is in 2012 reeds mogelijk gemaakt in het moederplan 'Vliegbasis Soesterberg'. Voor het moederplan is eerder een planMER opgesteld waarin de mer(benoordelings)plicht is uitgewerkt (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0342.BPLG0005-0401/tb_NL.IMRO.0342.BPLG0005-0401_18.pdf).

7 JURIDISCHE TOELICHTING

Dit wijzigingsplan is opgesteld volgens de systematiek van het bestemmingsplan 'Vliegbasis Soesterberg', het zogenaamde moederplan. In dit wijzigingsplan zijn de regels ten aanzien van de bestemmingen 'Woongebied' overgenomen. Ditzelfde geldt voor de algemene bepalingen en bestemmingen die in het vigerende bestemmingsplan van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld de begripsbepalingen, de wijze van meten, de dubbelbestemmingen, de algemene regels en de overgangsbepalingen).

Formeel gaat dit wijzigingsplan na vaststelling uitmaken van het moederplan waardoor het volledig uitschrijven van de regels in dit wijzigingsplan niet noodzakelijk is. Normaal gesproken volstaat een verwijzing. Voor de duidelijkheid / leesbaarheid zijn de van toepassing zijnde planregels bij dit wijzigingsplan wel toegevoegd en volledig weergegeven. Voor een nadere uitleg van deze regels wordt verwezen naar het moederplan.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een wijzigingsplan dienen op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende wijzigingsplan maakt onderdeel uit van het Programma Vliegbasis Soesterberg en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg waarin ook het kostenverhaal van de herontwikkeling van de Vliegbasis is verzekerd. Daartoe heeft de Provincie in 2004 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de gemeente Soest en de gemeente Zeist. Deze samenwerking tussen Provincie en gemeenten is in 2009 en 2015 herbevestigd.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan is voldaan.

9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Overleg conform artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn reacties ontvangen van de Provincie Utrecht, de Veiligheidsregio Utrecht en het Waterschap Vallei en Veluwe.

Provincie Utrecht:

De Provincie Utrecht is akkoord met het wijzigingsplan en ziet geen provinciale belangen die in de knel komen.

Veiligheidsregio Utrecht:

Volgens het dagelijks bestuur van de Veiligheidsregio zijn alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid meegenomen in het wijzigingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Ook ligt het niet in effectgebieden van risicobronnen waarvoor maatregelen te adviseren zouden zijn. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige bluswatervoorzieningen voldoende. Ik zie dan ook geen aanleiding u te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.

Waterschap Vallei en Veluwe

Met de vaststelling van de Blauwe Omgevingsvisie 2050 en binnenkort ook het Blauw Omgevingsprogramma 2022 – 2027, koppelt het waterschap de wateropgave bijvoorbeeld aan het bevorderen van gezondheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Het waterschap introduceert hierin het begrip 'Waterinclusief bouwen'. Dit is een gebieds- en brongerichte benadering van het watersysteem bij stedelijke ontwikkeling. Kenmerken van het natuurlijk watersysteem vormen de basis voor de inrichting van een gebied. De benadering gaat uit van lokale kennis en samenwerking tussen lokale partners. Deze nieuwe koers van het waterschap is veelzijdig en laat ruimte voor lokaal maatwerk en afwegingsruimte van het waterbelang.

Voor de ontwikkelingen rondom Vliegbasis Soesterberg zijn dan de volgende uitgangspunten te herkennen:

- Zorg voor sponswerking in het bodemsysteem door het vasthouden van hemelwater. De zanderige ondergrond rondom het de Vliegbasis van Soesterberg leent zich uitstekend voor de infiltratie van hemelwater. Ontwerp infiltratievelden/Wadi's en koppel dit aan het versterken van de biodiversiteit.
- Ga aan de slag met klimaatadaptatie. Denk hierbij aan het voorkomen van hitte-stress, droogte, en tegelijkertijd aan het voorkomen van wateroverlast. Groen vegetatiedaken passen bij de natuurlijke omgeving van Soesterberg. Bestendigheid tegen bosbranden is een aandachtspunt voor Soesterberg.
- Verken mogelijkheden voor het ontwerpen van nieuwe zuiveringsconcepten met een gesloten en decentrale kringloop van stoffen. Neem de grenzen van het afvalwatersysteem van Soesterberg in overweging. Mogelijk is deze niet toereikend voor de toename van de stedelijke ontwikkelingen op Soesterberg.

- Koppel de wateropgave aan lokale cultuurhistorische elementen en versterk het waterbewustzijn van de omgeving door het zichtbaar en beleefbaar maken van groenblauwe structuren.
- Het waterschap is geen voorstander van kunstmatig aangelegde watersystemen zoals de Kattengracht: Er is geen nabijgelegen watersysteem om deze gracht te voeden en bovendien zal de gracht droog staan vanwege de diepte van het grondwater en de waterdoorlatende bodem.
- Bescherm het grondwater. De zoetwatervoorraad onder de zandruggen is van groot belang voor onze toekomstige watervoorziening. Voorkom het gebruik of uitloging van bodembedreigende stoffen.

Reactie gemeente:

Dank voor het formuleren van deze uitgangspunten. Die zullen bij de uitgifte van de gronden als criteria worden meegenomen. Daartoe is reeds een stedenbouwkundig plan met inrichtingsprincipes opgesteld

(<https://www.hartvandeheuvelrug.nl/assets/PDF/Stedenbouwkundig-plan-Woonwijk-Vliegbasis-Soesterberg.pdf>). Ook bij de verdere uitwerking van de plannen zal het waterschap worden betrokken.

Naar aanleiding van de opmerkingen over de kattengracht (kunstmatig aangelegd watersysteem) krijgt deze een andere uitwerking. De voorziening wordt vormgegeven als een droge gracht met een katwerende voorziening met struiken erin. Dit wordt in het (nog op te stellen) ecologisch werkprotocol verder uitgewerkt.

9.2 Digitaal webinar woningbouwprojecten rond Vliegbasis Soesterberg

Op 7 april 2021 volgden ruim 400 deelnemers de digitale informatieavond over de woningbouwprojecten rond Park Vliegbasis Soesterberg: het eerste wijzigingsplan voor de Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Elma. De belangstelling voor deze projecten was groot, zo bleek uit de vele vragen die de deelnemers stelden via de chat. De projectleiders van het programma Hart van de Heuvelrug hebben de deelnemers aan de hand van een presentatie bijgepraat over de nieuwbouwplannen via de webinar. Die kon thuis via een live verbinding worden gevolgd. Van het webinar is een video gemaakt die via de website van Hart van de Heuvelrug is terug te zien (<https://www.hartvandeheuvelrug.nl/nieuws/drukbezochte-webinar-woningbouwprojecten-rond-vliegbasis-soesterberg/>).

Van alle via de chat gestelde vragen is een overzicht gemaakt met vragen en antwoorden. Ooi dit overzicht is op de website in te zien

(<https://www.hartvandeheuvelrug.nl/nieuws/drukbezochte-webinar-woningbouwprojecten-rond-vliegbasis-soesterberg/>).

9.3 Verdere procedure

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen tegen het wijzigingsplan naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpwijzigingsplan 'Woongebied 2 Vliegbasis Soesterberg' met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 (6 weken) voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in een aparte 'Nota van zienswijzen', welke als bijlage (nummer 13) bij de toelichting is opgenomen. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijze wordt verwezen naar deze nota.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl